

Bouwinvest **Real Estate Investors** B.V.

2018

Jaarverslag



Kantoren, Utrecht, Nederland, Central Park (Dutch Office Fund)

Inhoudsopgave

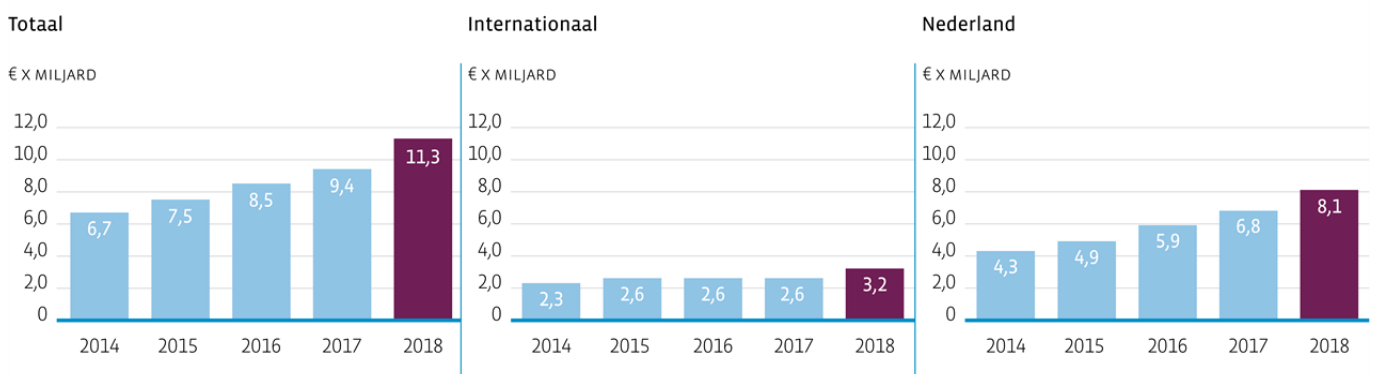
2018 in één oogopslag	3
Kerncijfers	3
Bericht van de directievoorzitter	7
Samenleving en de organisatie	10
Trends	10
Marktontwikkelingen 2018	12
Onze rol in de samenleving	13
Hoe we waarde creëren	15
Directieverslag	19
Strategie verantwoord beleggen en ondernemen	19
Verantwoord beleggen	20
Verantwoord ondernemen	26
Vooruitzichten	28
Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant	30
Verslag van de Raad van Commissarissen	34
Jaarrekening	34
Auditcommissie	35
Selectie- en remuneratiecommissie	35
Governance	37
Corporate governance	37
Interne controle en risicomanagement	38
Samenstelling van de besturen	44
Jaarrekening	46
Balans per 31 december	47
Winst- en verliesrekening	48
Kasstroomoverzicht	49
Toelichting op de jaarrekening	50
Toelichting op de balans	52
Toelichting op de winst- en verliesrekening	56
Overige gegevens	59
Statutaire bepalingen inzake winstbestemming	59
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	60
Appendix	63
Bedrijfsprofiel	63
Begrippenlijst	64
Materialiteitsmatrix	67
ESG prestatie-indicatoren	68
Over dit verslag	72

2018 in één oogopslag

Kerncijfers



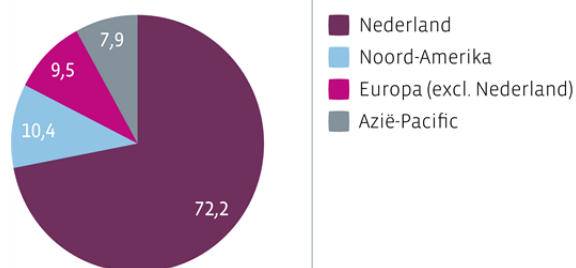
Geïnvesteerd kapitaal



Verdeling geïnvesteerd kapitaal

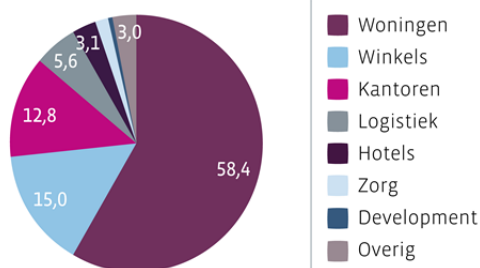
Regio's

PERCENTAGE



Sectoren

PERCENTAGE



Verdeling geïnvesteerd kapitaal fondsen en mandaten

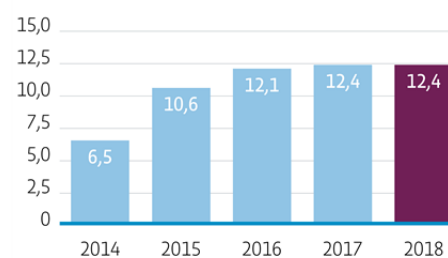
x € duizend, tenzij anders vermeld

	2018	2017
Europe Mandate	1.105.832	1.009.180
North America Mandate	1.170.903	1.023.604
Asia-Pacific Mandate	893.324	629.427
Dutch Residential Fund	5.761.761	4.751.642
Dutch Retail Fund	969.680	888.896
Dutch Office Fund	771.241	631.446
Dutch Hotel Fund	259.111	221.610
Dutch Healthcare Fund	178.443	112.001
Overige Nederland	167.516	156.206
	11.277.811	9.424.012

Rendement op geïnvesteerd kapitaal

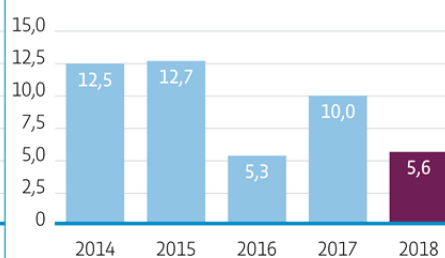
Totaal

PERCENTAGE



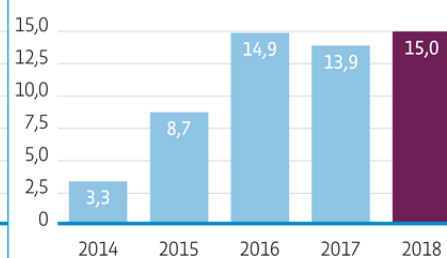
Internationaal

PERCENTAGE



Nederland

PERCENTAGE



Transacties

x € miljoen

Transacties	2018	2017
Internationaal		
Europe Mandate	100	115
North America Mandate	442	145
Asia-Pacific Mandate	311	102
	853	362
Nederland		
Dutch Residential Fund	480	300
Dutch Retail Fund	53	50
Dutch Office Fund	167	-
Dutch Hotel Fund	-	-
Dutch Healthcare Fund	57	73
	757	423
Totaal	1.610	785

Woningen en zorgvastgoed

Parijs, Frankrijk, Villa Gabriel
(Europe Mandate, AEW Residys)



Woningen

Los Angeles, Verenigde Staten
Park Fifth High Rise
(North America Mandate, MacFarlane)



Logistiek

Kobe City, Japan
Goodman Akamatsudai
(Asia-Pacific Mandate, Goodman)



Apartementen & eengezinswoningen

Zaanstad, Nederland
Hembrug-terrein (Residential Fund)



Kantoren

Utrecht, Nederland
Central Park
(Office Fund)



Zorgvastgoed

Hilversum, Nederland
Villa Overbosch
(Healthcare Fund)



Overzicht Verantwoord Beleggen & Ondernemen

	Europe Mandate	North America Mandate	Asia-Pacific Mandate	Residential Fund	Retail Fund	Office Fund	Hotel Fund	Healthcare Fund
GRESB deelnemer	Deels (92%)	Deels (66%)	Deels (66%)	✓	✓	✓	✓	✓
GRESB sterren waardering 2018*	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
(Gemiddelde) GRESB score	75	73	77	79	79	88	73	51
Aandeel in duurzame portefeuille (GRESB 4/5 sterren)	51%	33%	37%	100%	100%	100%	0%	0%

* Op basis van geïnvesteerd vermogen GRESB deelnemers ultimo 2018

Cijfers tevredenheidsonderzoek

Resultaten tevredenheidsonderzoeken

	laatste	voorlaatste
Investerders*	7.9 (2016)	7.7 (2014)
Medewerkers*	8 (2017)	8 (2015)
Huurlers**	7.3 (2018)	6.7 (2017)

Vijfjarenoverzicht

x € duizend, tenzij anders vermeld

	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal aandelen (werkelijk)	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000
Nettowinst	3.175	4.660	2.595	4.422	3.173
Per aandeel	14,11	20,71	11,53	19,65	14,10
Beheerd vermogen	11.277.811	9.424.012	8.456.869	7.495.325	6.700.206
Balanstotaal	47.301	43.287	36.889	33.010	30.770
Eigen vermogen	33.152	33.977	29.317	29.422	27.186
Per aandeel	147,34	151,01	130,30	130,76	120,83
Solvabiliteit	70%	78%	79%	89%	88%
Fee omzet	38.474	34.288	30.722	30.503	27.854
Personeelskosten	24.867	20.846	19.276	17.959	17.014
Aantal fte (ultimo boekjaar)	169,7	152,5	136,6	131,1	128,0
Personeelskosten per fte	146,5	136,7	141,1	137,0	132,9
Fee per fte	226,7	224,8	224,9	232,7	217,6

Bericht van de directievoorzitter

Bouwinvest vierde in 2018 het 15-jarig bestaan. In deze periode heeft Bouwinvest zich ontwikkeld van project-ontwikkelaar naar asset manager, fondsmanager en uiteindelijk een internationale vastgoed-vermogensbeheerder.

Dit jubileumjaar was een goed jaar voor ons. Het rendement op het geïnvesteerde kapitaal in 2018 bedraagt 12,4%, voor de vierde keer op rij hebben we dubbele cijfers gerealiseerd. In 2018 hebben wij de grens van € 11 miljard aan geïnvesteerd kapitaal gepasseerd en is er voor € 1,6 miljard aan transacties gedaan; twee keer zoveel als in 2017. Het betreft onder andere € 853 miljoen aan beleggingen in het buitenland.

We investeerden onder andere in huurwoningen in Los Angeles, New York, Tokyo, Shanghai en Parijs en in het kantoorgebouw The Spiral op Hudson Yard, New York. In Nederland breidden we onze pijplijn uit met onder andere het Sluishuis in Amsterdam-IJburg en het kantoorgebouw Central Park op het station van Utrecht. Binnen onze kwaliteits- en rendementscriteria kon de pijplijn groeien naar € 1,8 miljard. Het aantal klanten groeide naar 22 en klanten committeerden € 759 miljoen in onze fondsen in 2018.

De groei vraagt veel van de organisatie en daarom hebben we in 2018 ook een groot aantal vacatures uitgezet. Ondanks veel concurrentie op de arbeidsmarkt, zijn de openstaande vacatures ingevuld en is onze bezetting momenteel bijna 170 fte.



‘Voor de toekomst zien wij een groei naar € 15 miljard geïnvesteerd kapitaal, met als speerpunten voor de komende jaren klantoriëntatie, duurzaamheid en internationale groei’

Dick van Hal,
CEO en statutair directeur

Een belangrijke ontwikkeling in het afgelopen jaar was ook dat de maatschappij op alle fronten snel wil verduurzamen. Bouwinvest draagt bij aan vier van de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties: goede gezondheid en welzijn, betaalbare en duurzame energie, waardig werk en economische groei en duurzame steden en gemeenschappen. Het afgelopen jaar hebben wij goede vooruitgang geboekt. 78,7% van ons geïnvesteerde vermogen is in sustainable investments.

Dit jaar werden wij verrast met de mogelijke afschaffing van het fiscale beleggingsinstelling (fbi) regime voor vastgoedbeleggingen. Vanuit meerdere brancheorganisaties is een sterke lobby gevoerd, gelet op het grote nut van de fbi voor beleggen in Nederlands vastgoed. Bouwinvest is erg opgelucht dat het tij is gekeerd en dat wij op deze wijze kunnen blijven investeren in de toekomst van Nederland.

Een snel veranderende samenleving met urbanisatie, sociaal demografische ontwikkelingen, internationalisering, energietransitie en technologie heeft grote invloed op het gebruik van vastgoed. Ons motto voor de komende jaren is dan ook *Move up to the Next Level* met als speerpunten klantoriëntatie, duurzaamheid en internationale groei. Daarbij past ook een nieuwe naam: Bouwinvest Real Estate Investment Management werd gewijzigd in Bouwinvest Real Estate Investors.

Voor de toekomst verwachten wij dat de waardeinstijgingen op vastgoed zullen afvlakken. Reeds stijgende rentes, meer gematigde macro-economische verwachtingen en politieke factoren kunnen het investeringsklimaat beïnvloeden. Voor de komende jaren zullen we dan ook rekening moeten houden met lagere rendementen dan in de afgelopen jaren, maar een rendement tussen 5 tot 7 procent lijkt, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, haalbaar. Ook dan matcht vastgoed nog steeds goed met de langetermijnverwachtingen van pensioenfondsen en verzekeraars.

Het jaar is turbulent geëindigd door de aankondiging van het aftreden van de raad van commissarissen in december. Wij danken de raad voor hun constructieve toezicht de afgelopen jaren. De raad van commissarissen zal per 18 april 2019 terugtreden. Wij zijn inmiddels vergevorderd met het aanstellen van een nieuwe raad van

commissarissen. Daarnaast wil ik graag onze klanten danken voor hun vertrouwen in Bouwinvest. En, minstens zo belangrijk: al onze medewerkers dank ik voor hun commitment, samenwerking en inzet het afgelopen jaar.

Dick van Hal, CEO en statutair directeur



Middenhuur

Amsterdam

Nederland

Sluishuis

(Residential Fund)

Samenleving en de organisatie

Trends

In de wereld waarin Bouwinvest langetermijninvesteringen doet, is sprake van aanhoudende urbanisatie, verdergaande globalisering, toenemende vergrijzing, snelle technologische veranderingen en een dringende noodzaak om te verduurzamen. Ook openbaren zich geopolitieke spanningen. Vormen deze trends een bedreiging? Of ontstaan daardoor juist nieuwe kansen?

Urbanisatie

Wereldwijd trekken mensen en bedrijven naar metropoolregio's. En daar zal de komende tijd geen verandering in komen. Mensen en bedrijven volgen elkaar in hun zoektocht naar werk en goede arbeidskrachten. Deze metropoolregio's groeien daardoor harder dan landen als geheel. De uitdaging is om deze gebieden leefbaar te houden. Want door de toenemende drukte en verdichting ligt luchtvervuiling en de afname van groenvoorzieningen op de loer.

De aanhoudende druk op de stad maakt wonen duurder: koopwoningen stijgen in prijs en het ontbreekt aan voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen. In sommige steden zijn prijsstijgingen te ver doorgeschoten, waardoor wonen in de stad niet meer betaalbaar is voor een brede doelgroep. In sommige steden zijn hierdoor prijsdalingen op te merken. Deze situatie biedt kansen voor institutionele beleggers om te helpen in het terugdringen van het woningtekort en daarmee de inclusiviteit van steden te verbeteren. Tegelijkertijd staan beleggers voor een uitdaging om projecten financieel haalbaar te krijgen in de stad: grond- en bouwkosten zijn hoog. Dit maakt dat er een vertraging in de realisatie van voldoende nieuwbouw kan optreden en dat relatief kleine woningen worden gebouwd. Deze woningen sluiten nu aan bij de vraag voor de specifieke doelgroep eenpersoonshuishoudens, maar voor de lange termijn hoeft dit niet het geval te zijn. Wij verwachten in de komende tijd dat de vraag naar woningen in omliggende gemeenten van de grote steden zal toenemen.

Globalisering

Globalisering wordt gekenmerkt door een toenemend proces van economische, culturele en politieke integratie op mondiaal niveau. Door de digitalisering kunnen goederen, diensten en mensen zich steeds gemakkelijker verplaatsen. Internationale online winkelpлатforms verspreiden zich over de hele wereld, zoals Alibaba en Amazon. Werkgelegenheid verdwijnt deels naar lageloonlanden. Resterende of nieuwe werkgelegenheid kent een meer flexibel karakter. Onzekerheden leiden tot politieke spanningen in de 'oude wereld'. Tussen laag- en hoger opgeleiden en tussen jongeren en ouderen.

Economieën die transparant zijn en samenlevingen die een hoge mate van sociale gelijkwaardigheid kennen, zijn het best gepositioneerd om van de globalisering te profiteren. Maar protectionisme, een tegenbeweging van globalisering, kan een negatief effect hebben op de reële, wereldwijde economie. Dit kan de vraag naar vastgoed doen afzwakken. Anderzijds zorgt toenemende globalisering voor de groei van het toerisme en de verdere internationalisering van de academische wereld. Dit kan de vraag naar alle vastgoedsectoren stuwten, maar vooral naar hotelkamers en studentenwoningen.

Technologie

Digitalisering, kunstmatige intelligentie en robotisering zullen de komende decennia van grote invloed zijn op de manier waarop we wonen, werken, winkelen en ons verplaatsen. Slimme gebouwen kunnen bijdragen aan het verbeteren van energieprestaties van gebouwen en de versterking van het woon-, werk- en leefcomfort. Tegelijkertijd zullen technologische ontwikkelingen zoals big data, block chain technologie en de toename van internetconnectiviteit impact hebben op de manier van werken. Werknemers worden flexibeler en thuiswerken makkelijker. Dit heeft impact op de kantorenmarkt. De 'online global access' zal de globale concurrentie stuwten, zowel in de winkelmarkt (Amazon, Alibaba) als op de hotelmarkt (Airbnb). Dit zal vooral impact hebben op de vraag naar fysieke winkels.

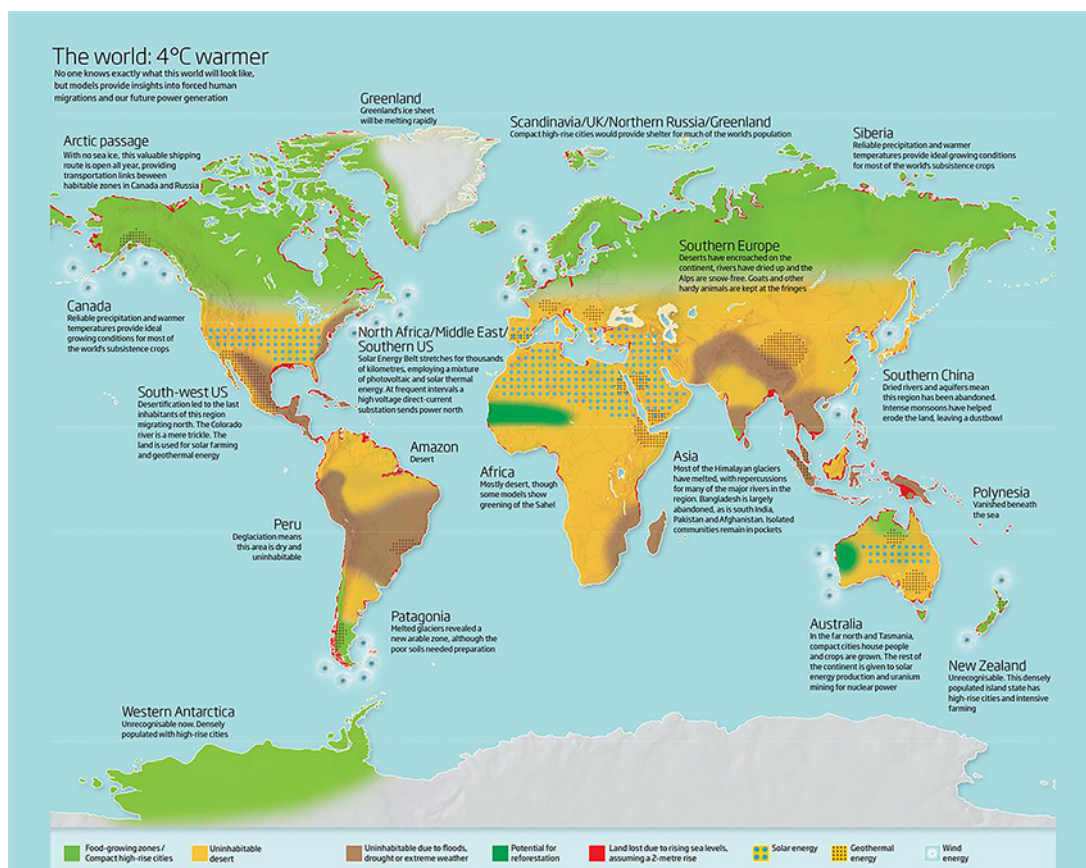
Die snel veranderende technologische ontwikkelingen bieden vastgoedvermogensbeheerders zelf ook kansen, maar vergt zeker ook oplettendheid. Globalisering en technologie maken dat een vastgoedvermogensbeheerder sneller moet inspelen op trends en ontwikkelingen in de wereld. Tegelijkertijd komt er ook steeds meer data beschikbaar, waarmee vastgoedvermogensbeheerders de marktonwikkelingen beter in kaart kunnen brengen.

Duurzaamheid

Wereldwijd is er het bewustzijn dat wij de opwarming van de aarde en de toenemende CO₂-uitstoot een halt moeten toeroepen. Het Klimaatakkoord van Parijs en de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties geven richting aan ons handelen. Juist de gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een groot deel van de CO₂-uitstoot.

De vraag naar duurzame en circulaire gebouwen zal wereldwijd toenemen bij zowel de gebruikers als de kopers van vastgoed. Dit biedt kansen voor een partij zoals Bouwinvest door te investeren in duurzaam en energieneutraal vastgoed en door te investeren in het verbeteren van bestaand vastgoed. Onder andere door het plaatsen van zonnepanelen en door te investeren in slimme gebouwen. Ook verwachten wij dat het gebruik van openbaar vervoer alsmaar zal toenemen, waardoor de ontwikkelingen bij OV-knooppunten aantrekkelijke beleggingen zijn.

De opwarming van de aarde en de stijging van de zeespiegel zorgt op de langere termijn uiteraard ook voor risico's doordat er op bepaalde plekken op termijn niet meer kan worden gewoond en gewerkt. Dit zal de migratie naar beter bewoonbare delen van de wereld doen toenemen. Natuurlijk stuwt dit de vraag naar bepaalde plekken in de wereld, maar het kan ook zorgen voor maatschappelijke onrust. Klimaatverandering zorgt verder voor waterovervloed in bepaalde gebieden en juist voor droogte in andere regio's. Veel steden en metropoolregio's zijn hier niet op berekend. Dit vergt investeringen in waterafvoer en voorzieningen tegen droogte in de gebouwde omgeving.



Bron: Parag Khanna, Connectography

Sociaal-demografische ontwikkelingen

Meer welvaart, betere leefomstandigheden en goede gezondheidszorg zorgen voor een stijgende levensverwachting. Bovendien is niet overal sprake van een even grote bevolkingsaanwas. Dat maakt dat de gemiddelde leeftijd toeneemt. In ons eigen land is in 2035 een op de vier bewoners 65 jaar of ouder; van die groep is dan een op de zes inwoners inmiddels 85 jaar of ouder. Die vergrijzende bevolking zorgt voor een toenemende druk op onze collectieve voorzieningen: hogere zorgkosten en langere pensioenaanspraken. Diezelfde vergrijzing doet de vraag naar comfortabele en veilige huurwoningen sterk stijgen. Ook is uitbreiding/verbetering nodig van het aanbod aan zorgvoorzieningen. Dezelfde trend zien wij internationaal, ook daar is steeds meer vraag naar zorghuisvesting.

Maar vergrijzing is niet de enige sociaal-demografische ontwikkeling. Er is een sterk groeiende middenklasse in Azië, wat een positief effect heeft op de wereldwijde consumptie en de internationale toerismesector. Wereldwijd neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af, waardoor de vraag naar vastgoed anders wordt. Tegelijkertijd neemt het inkomensverschil in Europa en de Verenigde Staten toe, waardoor de middenklasse kleiner wordt.

Geopolitiek

In de internationale politiek en handelsbetrekkingen geldt dat er in een toenemend aantal landen sprake is van meer nationalisme en populisme. Ook zorgt de internationale migratie voor een druk op individuele landen en op internationale verdragen. Brexit, de verdeeldheid in de Europese Unie, het uitgesproken presidentschap van Donald Trump en de handelsoorlog tussen de Verenigde Staten en China zijn hier allemaal voorbeelden van. Deze elementen zorgen voor onzekerheid en kunnen in de komende periode effect hebben op de kapitaalmarkten, reële economie en indirect ook op vastgoed.

Een lange termijn vastgoedinvesteerder heeft altijd te maken met dit soort ontwikkelingen in de wereld. De recente geopolitieke spanningen onderstrepen het belang van een wereldwijde investeringsstrategie. Een goede geografische spreiding van de investeringen kan de kwetsbaarheid voor conflicten en calamiteiten doen afnemen.

Marktontwikkelingen 2018

Economische ontwikkelingen

De wereldeconomie laat nog steeds groei zien, zeker in de Verenigde Staten waar het groeitempo hoger lag dan in 2017. In Azië en Europa nam het groeitempo echter af in 2018. Binnen Europa behoorde de groei van de Nederlandse economie de afgelopen jaren tot de grootste van alle West-Europese landen. Deze groei zette zich ook flink door in 2018. De groei is - meer dan in het verleden - te danken aan de binnenlandse bestedingen. Consumenten geven al 19 kwartalen op rij meer uit dan een jaar eerder. Dit alles wordt gesteund door een stabiel hoog consumentenvertrouwen.

Eerder genoemde trends werken door in de reële economie. In een groot deel van de wereld is er sprake van een langdurige periode van groei. Die groei zal op enig moment stoppen. De eerste voortekenen daarvan dienen zich aan in gebieden die na het aflopen van de laatste crisis de sterkste groei vertoonden. Daar vlakt de groei wat af en stijgt vastgoed minder hard in waarde. Dat hoeft overigens geen langdurige recessie te betekenen. Het kan evengoed om een correctie voor een periode van een of twee jaar gaan.

Vastgoedmarkt

Wat betekende dit alles voor de vastgoedmarkt in 2018? Door de lange periode van lage rentes en de yield spreads die vastgoedinvesteringen bieden, bleef het geïnvesteerde kapitaal in de vastgoedmarkt hoog in 2018. De vastgoedbeleggingsmarkt heeft sterk kunnen profiteren van het positieve sentiment in de markt van de afgelopen jaren. Internationaal kwam het vastgoedbeleggingsvolume uit op € 1.500 miljard. In Nederland werd dit jaar een hoog volume van € 20 miljard aan vastgoedbeleggingen gerealiseerd.

Voor alle vastgoedsectoren geldt dat de prijzen momenteel hoog zijn. Aan deze periode van hoge prijzen kan een einde komen door een aantal economische en maatschappelijke uitdagingen. Het begin van de afbouw van het

kwantitatieve geldverruimings-programma van de Europese Centrale Bank (ECB) wordt verwacht vanaf het midden van 2019. Het effect van de Brexit en de handelsoorlog kan groter zijn dan verwacht en betaalbaarheid kan op de woningmarkt een probleem blijven.

Bouwinvest verwacht echter dat de investeringsbereidheid hoog blijft voor vastgoedbeleggingen. Vooral door de voordelen die vastgoed als een beleggingscategorie biedt: diversificatie en hogere rendementen ten opzichte van andere beleggingscategorieën.

Onze rol in de samenleving

Voor een langetermijnbelegger als Bouwinvest gaan financieel en maatschappelijk rendement steeds vaker hand in hand. Door te investeren in beter en duurzamer vastgoed levert Bouwinvest in gebieden een positieve bijdrage aan welzijn en gezondheid. En dit is weer goed voor de stabiliteit van ons financiële rendement. In die gebieden willen mensen in de toekomst namelijk nog steeds wonen, werken, winkelen en verblijven.

Missie

Wij verbeteren pensioenuitkeringen door op een verantwoorde wijze te investeren in wereldwijd duurzaam vastgoed.

Visie

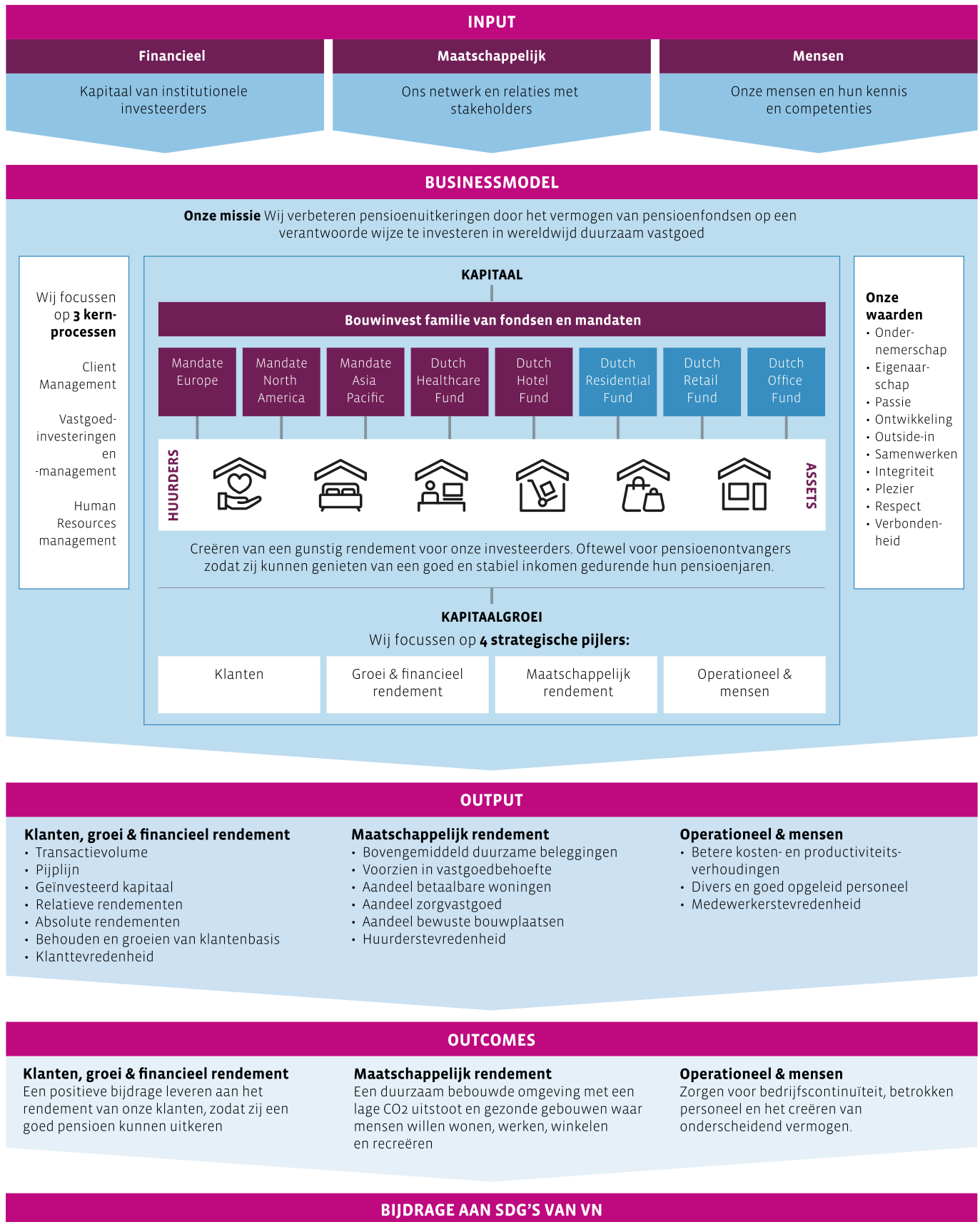
De toekomst van institutionele vastgoedvermogensbeheerders wordt bepaald door zowel financieel als maatschappelijk rendement. Institutionele investeerders, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, zijn namelijk op zoek naar alternatieve beleggingsmogelijkheden, zeker in deze periode van lage rentes en dekkingsgraden. Tegelijkertijd hebben beleggers te maken met een groeiende wereldbevolking, duurzaamheid, aanhoudende verstedelijking, snelle technologische ontwikkelingen en de roep om meer transparantie. Een langetermijninvesteerder kan, door te investeren in alle vastgoedsectoren, bijdragen aan het welzijn van mensen en zo maatschappelijk rendement genereren.

Op de korte termijn kunnen we enige spanning tussen financieel en maatschappelijk rendement ervaren. Maar op de lange termijn zullen we allemaal profiteren als deze rendementen hand in hand gaan.

Onze impact op de samenleving

In 2018 heeft Bouwinvest een waardecreatiemodel ontwikkeld. Hiermee maken wij inzichtelijk welk financieel, maatschappelijk en menselijk kapitaal wij benutten, hoe wij daar waarde aan toevoegen en wat dat vervolgens voor de maatschappij oplevert. Het gaat daarbij om financiële en niet-financiële waarde. Inzicht hierin gaat onze onderneming verder helpen om geïntegreerd te denken en te doen.

Waardecreatiemodel



Hoe we waarde creëren

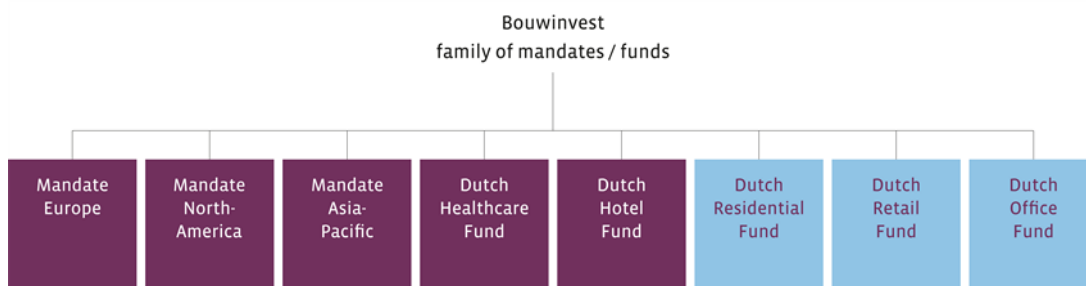
Strategie

Bouwinvest investeert wereldwijd in metropolen in tien landen en zes sectoren. Die strategie zorgt ervoor dat Bouwinvest optimaal kan profiteren van trends en ontwikkelingen, zoals bevolkingsgroei, verstedelijking en globalisering. Bovendien zorgt deze internationale aanpak ervoor dat Bouwinvest kan profiteren van de diverse economische cycli in de snelst groeiende vastgoedmarkten. Gezien deze trends verwacht Bouwinvest te groeien naar € 15 miljard geïnvesteerd kapitaal en naar 200 fte in 2021.

Wij zien dat, hoewel de wereld globaliseert, vastgoed een lokale aangelegenheid is en langdurige samenwerking essentieel is in het verrichten van acquisities. Dit heeft ons doen besluiten een kantoor te openen in Sydney en een kantoor in New York staat in de planning. Op deze manier verwachten wij sneller kansen te grijpen en hechter samen te werken met ons lokale netwerk. In Nederland beheert Bouwinvest het vastgoed zelf en werken wij samen met Nederlandse partners en zijn wij actief betrokken bij platforms.

Marktoppositie

Bouwinvest beheert drie internationale mandaten en vijf Nederlandse sectorfondsen. Drie van de fondsen – Residential, Retail en Office – staan open voor investeerders. Inmiddels hebben 22 klanten in de fondsen geïnvesteerd. De andere fondsen en mandaten worden uitsluitend beheerd voor bpfBOUW.



Klantoriëntatie

Om op de juiste manier invulling te geven aan de strategie, staat bij Bouwinvest de klant centraal. Klanten vertrouwen voor de lange termijn hun kapitaal toe aan Bouwinvest. Vanzelfsprekend verwachten zij een optimale service en ontzorging, waarbij proactieve informatievoorziening essentieel is. Ook neemt de concurrentie verder toe en kunnen onze (potentiële) klanten voor hun beleggingen uit verschillende partijen kiezen. Dit alles betekent dat ‘we moeten zeggen wat we doen, en we moeten doen wat we zeggen’ - in termen van beleggingsexposure, rendement, risico, kosten, duurzaamheid en liquiditeit. Mede daarom willen wij blijven investeren in een hechte klantrelatie en een uitstekende proactieve informatievoorziening. Hierbij kijken wij terug en vooruit en zullen we de actualiteiten nog meer dan nu blijven volgen. In 2018 speelde er diverse geopolitieke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld het toenemen van handelsoorlogen, de Brexit perikelen en het omvallen van winkelketens. Deze ontwikkelingen vergen proactief handelen van ons.

Materiële thema's

De inzichten en verwachtingen van de wereld om ons heen zijn voor Bouwinvest erg belangrijk. Daarom staan wij in constante dialoog met onze stakeholders en werkt Bouwinvest continu aan een goede reputatie. In 2018 hebben we een analyse uitgevoerd om de materiële thema's van onze klanten, lokale operators, huurders en medewerkers in kaart te brengen. Wij zijn met deze partijen in gesprek gegaan over onze (maatschappelijke) rol en de voor hen belangrijke thema's waarop onze organisatie impact heeft. Hoe beter we op deze thema's presteren, hoe meer waarde wij creëren voor de samenleving en onze stakeholders. Hieronder is elk thema uitgewerkt en in de bijlage is een uitgebreide materialiteitsmatrix opgenomen.

Integriteit en transparantie

Vertrouwen is gezien onze achterban cruciaal. Voor het aantrekken van investeerders, zoals pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, in onze vastgoedfondsen, is vertrouwen noodzakelijk. Integriteit, eerlijkheid en transparantie staan daarom bovenaan onze agenda. Het management communiceert open over zijn besluitvorming en financiële en niet-financiële bedrijfsprestaties. Dit gebeurt in de verslaggeving en online. Bouwinvest sluit hierbij aan op internationale standaarden, zoals het Global Reporting Initiative (GRI).

Een onafhankelijke compliancefunctie identificeert, beoordeelt en monitort de compliancerisico's van de onderneming en adviseert en rapporteert daarover aan de Directie. De compliancefunctie gebruikt de Bouwinvest Compliance Cyclus om alle relevante activiteiten te plannen, uit te voeren en erover te rapporteren.

Energie-efficiënte gebouwen

De gebouwde omgeving verbruikt ongeveer 40% van de energie in de wereld en is goed voor mogelijk 30% van de jaarlijkse uitstoot van CO₂ wereldwijd. Energie-efficiënte gebouwen hebben een belangrijke invloed in de strijd om het energieverbruik en daarmee ook de CO₂-uitstoot wereldwijd te verminderen. Zo dragen we bij aan het tegengaan van klimaatverandering en het nakomen van de klimaatafspraken van Parijs (COP21).

Energie-efficiënte gebouwen hebben lagere (service)kosten, een hoger comfort en betere bezettingsgraden. Daarmee 'waardevaster' en voorbereid op toekomstige aanscherping in wet- en regelgeving die voortkomt uit bijvoorbeeld een klimaatakkoord. We realiseren een energie-efficiënte vastgoedportefeuille door te investeren in gebouwen met een goed geïsoleerd casco, het toepassen van slimme moderne verwarming-, koeling- en verlichtingssystemen en duurzame energie op te wekken.

Het energielabel en het meten van het daadwerkelijke verbruik per vierkante meter (energie-intensiteit) zijn voor ons methoden om een energie-efficiënte portefeuille te realiseren. Ons doel was om per eind 2018 een Nederlandse portefeuille te hebben met alleen groene energielabels (A, B of C) en jaar op jaar het energieverbruik van de hele portefeuille te laten afnemen met 2%.

CO₂-emissies van de vastgoedportefeuille beperken

Het klimaat verandert doordat de temperatuur op aarde stijgt. Dat komt doordat er steeds meer broeikasgassen zoals CO₂ in de lucht komen. Vastgoed heeft daarin een belangrijk aandeel. Als investeerder in gebouwen hebben wij daarom een verantwoordelijkheid.

Wij willen bijdragen in de strijd tegen klimaatverandering door zuinig om te gaan met materialen en energie, te investeren in goed geïsoleerde gebouwen, opwekking van duurzame energie in en op onze gebouwen en te werken aan een fossielvrije vastgoedportefeuille. We werken hieraan met een langetermijnambitie voor 2030 en 2045. Duurzame gebouwcertificaten geven ons daarbij inzicht in de stappen die we nog moeten zetten. We verminderen onze directe uitstoot (gas), we vergroenen onze elektriciteit en kiezen voor duurzame energiebronnen voor onze gebouwen, zoals zonnepanelen, warmtepompen en WKO's. Tot en met 2018 hadden we als doelstelling om de CO₂ emissies van de vastgoedfondsen met 2% per jaar af te laten nemen.

Tevreden huurders en gebruikers

De mate van tevredenheid van huurders en gebruikers van de gebouwen in onze portefeuille maakt inzichtelijk of de gebouwen en dienstverlening daaromheen voldoen aan hun verwachtingen. Bouwinvest luistert naar huurders om meer te weten te komen over hun behoeften en vereisten, voor nu en in de toekomst.

Enquêtes en panels voorzien ons jaarlijks van de nodige inzichten. We gebruiken de resultaten om processen en producten te verbeteren. Wij zijn ervan overtuigd dat tevreden huurders en gebruikers bijdraagt aan stabiele huurinkomsten en het leegstandrisico verlaagt. Bouwinvest streeft een gemiddeld huurdertevredenheidscijfer na van minimaal een 7.

Klantgerichtheid naar investeerders

Het behouden van het vertrouwen van institutionele investeerders, zoals pensioenfondsen, verzekeraars en goede doelen organisaties, is essentieel voor de toekomstige groei van Bouwinvest. Klanten vertrouwen voor de lange termijn hun kapitaal toe aan Bouwinvest. De continuïteit van Bouwinvest wordt verzekerd door het belang van onze stakeholders te dienen.

Bouwinvest houdt periodiek een tevredenheidsonderzoek onder klanten en streeft een klantenwaardering na van gemiddeld minimaal een 7. Vanaf 2019 hebben wij dit doel verhoogd naar een 7,5.

Tevreden en betrokken medewerkers

Het succes van Bouwinvest is sterk afhankelijk van de werknemers. Dankzij hun inzet en toewijding kunnen mooie resultaten worden behaald en zijn we in staat onze doelstellingen te behalen. Tevreden en betrokken medewerkers zijn onze ambassadeurs en zijn van belang voor de continuïteit van onze organisatie.

Bouwinvest wil dat medewerkers tevreden en betrokken zijn, en meet dit elke twee jaar door middel van een onderzoek. Gestreefd wordt naar een gemiddeld tevredenheidscijfer van minimaal een 7. Voor 2019 en verder is het ambitieniveau verhoogd naar een 7,5.

Cybersecurity en privacy

Voor Bouwinvest is informatiebeveiliging van strategisch belang. Klanten en huurders kunnen erop vertrouwen dat persoonsgegevens goed zijn beschermd. Bouwinvest herkent de gevaren van cybercriminaliteit en beschikt over strikte procedures om de goede bescherming te garanderen.

Al onze kritische bedrijfsprocessen worden door IT-applicaties ondersteund. Vanuit Governance is IT-informatiebeveiliging een vast onderdeel van het risk management proces. Eén van de gedefinieerde risico's in de periodieke IT Risk Assessment is de dreiging van een cyber security aanval. Om dit risico te mitigeren zijn diverse beheersmaatregelen ingericht en worden er regelmatig testen uitgevoerd. Omdat we met ketenpartners in vastgoed samenwerken voeren we jaarlijks onderzoek uit bij deze ketenpartners naar de effectieve werking van hun beheersmaatregelen en IT-beveiliging rond onze Bouwinvest data. Om onze weerbaarheid in het kader van cyber security te meten is eind 2018 een 'hacking poging' georganiseerd op Bouwinvest waaruit is gebleken dat we goed beveiligd zijn. We hebben als doel onze data goed te beheren en substantiële incidenten op het gebied van persoonsgegevens uit te sluiten.

Betaalbare huurwoningen

De betaalbaarheid van woningen vinden wij belangrijk, omdat wij doorgaans voor 20 jaar of langer investeren in stedelijke gebieden. Leefbare, betaalbare en inclusieve steden bieden een betere garantie voor de aantrekkelijkheid van een gebied en daarmee voor de waardevastheid van de gebouwen. In deze gebieden willen mensen nu en in de toekomst, wonen, werken en verblijven. Dit levert onze klanten een langjarig stabiel rendement op vastgoed. Bovendien is er een groot tekort aan betaalbare (huur)woningen. Zo komt het maatschappelijk belang samen met het financiële belang van onze klanten.

Bouwinvest streeft ernaar om voldoende woningen aan te bieden die betaalbaar zijn. Daarom focussen we in het bijzonder op het toevoegen van woningen in het middenhuursegment in Nederland.

Nieuwe technologie en innovatie

Bouwinvest houdt nieuwe technologische ontwikkelingen nauw in de gaten en wij investeren in innovatieve ondernemingen die relevant zijn voor onze bedrijfsvoering. Nieuwe technieken die het mogelijk maken om impact van de gebouwde omgeving op het milieu en gezondheid van mensen te verbeteren zijn daar een voorbeeld van. Hetzelfde geldt voor kunstmatige intelligentie, slimme technologie, voorspellende analyses op basis van big data, blockchain, procesautomatisering, digitale communicatieplatforms en innovaties die voortkomen uit nieuwe fintechbedrijven.

Om op de hoogte te zijn van de ontwikkelingen en partijen die ons kunnen helpen om onze investeringen en bedrijfsvoering toekomstbestendig te houden, hebben we voor dit jaar als doel gesteld om aan te sluiten bij verschillende kennisplatforms op het gebied van vastgoed en innovatie. Nieuwe kansen die hier uit voortvloeien en passen bij onze doelstellingen, worden in het klein getest om vervolgens op grotere schaal doorgevoerd te worden. De afdeling CSR & Innovatie coördineert, stimuleert en faciliteert hierin.

Veiligheid in het bouwproces

De impact van onze investeringen begint al bij de bouw. Een bouwplaats heeft invloed op de omgeving. De veiligheid, gezondheid en werkcondities van de bouwvakkers, en het beperken van de overlast op de omgeving vinden wij belangrijk.

We zorgen daarom dat daar waar mogelijk ontwikkelaars en bouwers de Bewuste Bouwers Gedragscode toepassen. Deze code biedt het hele bouwteam (van timmerman tot projectmanager) concrete handvaten voor bewust werken, met oog voor de omgeving, het milieu, veiligheid en minder overlast. Bovenop alle wettelijke vereisten. We hebben onszelf als doel gesteld om jaarlijks minimaal 50% van de bouwplaatsen waarin wij investeren (nieuwbouw en herontwikkeling) door de bouwbedrijven zijn aangemeld als Bewuste Bouwplaats.



Woningen en zorgvastgoed

Parijs, Frankrijk
Suresnes
(Europe Mandate,
AEW Residys)

Directieverslag

In het Business Plan 2018-2020 'Sustainable Growth' stelde Bouwinvest zich een aantal doelen. Een langetermijnrendement van gemiddeld 5% tot 7% per jaar, exclusief valutaffecten. Een transactievolume van jaarlijks € 800 miljoen. En van het totaal geïnvesteerde kapitaal scoort minimaal 70% van het vastgoed 4 of 5 GRESB-sterren.

Ook heeft Bouwinvest zich tot doel gesteld dat in de onderzoeken naar de tevredenheid van klanten, huurders en eigen medewerkers steeds sprake is van een 7. Om de groei van de organisatie te ondersteunen wordt het aantal fte's naar 180 uitgebreid in 2020. Verder stelde Bouwinvest zich tot doel invulling te geven aan de ontwikkeling van strategieën voor opkomende markten (Azië) en lokale kantoren in New York (Noord-Amerika) en Sydney (Azië-Pacific) te openen in de planperiode 2018-2020.

De realisatie van bovenstaande doelstellingen is als volgt. Het rendement op geïnvesteerd kapitaal was 12,4%, exclusief valutaresultaat, het transactievolume was € 1.610 miljoen en van het geïnvesteerd kapitaal scoorde 78,7% 4 of 5 GRESB-sterren. De huurderstevredenheid kwam uit op een score 7,3. Het aantal fte's groeide in 2018 naar 170.

Strategie verantwoord beleggen en ondernemen

Bouwinvest streeft naar een solide rendement op duurzame vastgoedinvesteringen voor institutionele investeerders en hun deelnemers. Omdat wij investeren voor de lange termijn, doen wij dit op een verantwoorde manier. Duurzaamheidscriteria op het gebied van milieu, maatschappij en goed ondernemingsbestuur (ESG-criteria) spelen een belangrijke rol in onze bedrijfsactiviteiten.

De gebouwde omgeving verbruikt ongeveer 40% van de energie in de wereld en is goed voor mogelijk 30% van de jaarlijkse uitstoot van broeikasgassen wereldwijd. Daarnaast is de bouwsector een omvangrijke gebruiker van grondstoffen. Als vastgoedbelegger voelen we dan ook de verantwoordelijkheid mee te doen aan de zoektocht naar oplossingen voor verbetering van milieu en maatschappij. Dat kan door een positieve bijdrage te leveren aan een CO₂-neutrale, duurzame, circulaire, veerkrachtige en gezonde leefomgeving.

Om op lange termijn duurzame rendementen te kunnen genereren, nemen wij milieu-, sociale en governance (ESG) criteria mee in onze investeringsbeslissingen. Dit is in lijn met de Principles for Responsible Investment van de Verenigde Naties (UN PRI), die wij begin dit jaar hebben ondertekend. Door de UN PRI te onderschrijven, erkennen wij het belang van verantwoord beleggen en committeren wij ons publiekelijk aan het implementeren van de zes principes in ons beleggingsproces.

Onze strategische doelstelling is dat in 2020 minimaal 70% procent van het geïnvesteerd kapitaal bovengemiddeld duurzaam zal zijn (GRESB 4 of 5 sterren) en een positieve bijdrage levert aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. Deze doelen gaan met 2030 als horizon over duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11), betaalbare en duurzame energie (SDG 7), waardig werk en economische groei (SDG 8), goede gezondheid en welzijn (SDG 3), klimaatverandering en andere maatschappelijke uitdagingen.



Met verantwoord ondernemen willen wij een omgeving creëren, waarbij alle medewerkers in de organisatie verantwoordelijkheid nemen voor de effecten van hun handelen op milieu en maatschappij. De strategie is gericht op het verminderen van de milieu-impact van de managementorganisatie, het vergroten van de medewerkerstevreden- en betrokkenheid en bredere betrokkenheid bij de gemeenschap. Verder bieden wij

financiële ondersteuning aan activiteiten die maatschappelijke impact hebben en die kennis in de organisatie en vastgoedbranche vergroten.

Verantwoord beleggen

Portefeuilleresultaten 2018

Naam	Omvang ultimo 2018	Secured pipeline ultimo 2018	Plan 2021	Rendement 2018	Relatieve performance 2013 - 2017
Europe Mandate	€ 1,1 miljard	€ 138 miljoen	€ 1,6 miljard	4,7%	0,9%
North-America Mandate	€ 1,2 miljard	€ 426 miljoen	€ 1,7 miljard	4,3%	1,2%
Asia-Pacific Mandaat	€ 0,9 miljard	€ 225 miljoen	€ 1,5 miljard	8,9%	(1,1)%
Dutch Residential Fund	€ 5,8 miljard	€ 736 miljoen	€ 7,3 miljard	18,1%	1,5%
Dutch Retail Fund	€ 1,0 miljard	€ 1 miljoen	€ 1,1 miljard	5,6%	3,3%
Dutch Office Fund	€ 0,8 miljard	€ 224 miljoen	€ 1,2 miljard	11,5%	(1,0)%
Dutch Hotel Fund	€ 0,3 miljard	€ 29 miljoen	€ 0,4 miljard	17,0%	-
Dutch Healthcare Fund	€ 0,2 miljard	€ 53 miljoen	€ 0,6 miljard	8,1%	-
Bouwinvest Development	€ 0,1 miljard				
Other	€ 0,1 miljard				

Europe Mandate

De Europese portefeuille behaalde in 2018 een rendement van 4,7% (10,9% over 2017). Eind 2018 kende de portefeuille een waarde van € 1,1 miljard. Wij hebben in 2018 voor € 100 miljoen aan investeringen gedaan in onder andere woningen, kantoren, winkels en logistieke centra. We hebben € 75 miljoen belegd in de woning- en zorgsector in grote Franse steden. De projecten liggen niet alleen in Parijs, maar ook in steden als Marseille, Nancy, Lyon, Lille en Nice. De pijplijn van het Europe Mandate bestaat uit € 138 miljoen aan investeringen. In 2018 is 51% van de investeringen in de Europese portefeuille bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). Het energieverbruik van de assets in het Europe Mandate is in de periode 2016 – 2017 toegenomen met 0,9%.



Kantoren

Helsinki
Finland
Hameentie
(Europe Mandate,
Genesta)

North America Mandate

De Noord-Amerikaanse portefeuille behaalde in 2018 een rendement van 4,3% (6,2% over 2017). Eind 2018 had de portefeuille een waarde van € 1,2 miljard. Wij investeerden het afgelopen jaar onder andere € 442 miljoen in woningen, 'high street'-winkelpanden en winkels voor de dagelijkse levensbehoeften en logistieke centra. Zo is € 136 miljoen geïnvesteerd in binnenstedelijke woningen in Los Angeles en New York en in winkels in Seattle en Phoenix. Ook is € 107 miljoen geïnvesteerd in kantoorgebouw The Spiral in New York. De pijplijn van het North America Mandate behelst € 426 miljoen aan investeringen. Momenteel is 33% van de investeringen in de Noord-Amerikaanse portefeuille bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). Het energieverbruik van de assets in het North America Mandate is in de periode 2016 – 2017 afgenomen met 2,5%.

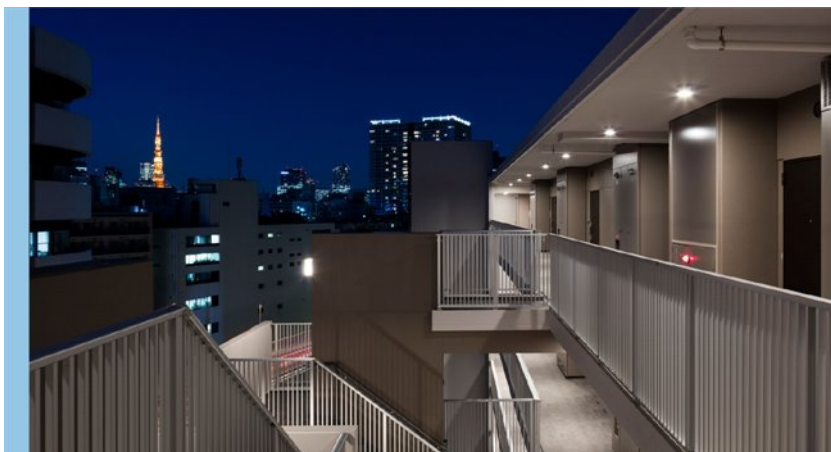


Winkels

Seattle
Verenigde Staten
2200 Westlake
(North America
Mandate)

Asia-Pacific Mandate

De Azië-Pacific portefeuille leverde in 2018 een rendement van 8,9% (16,2% over 2017). Eind 2018 kende de portefeuille een waarde van € 893 miljoen. In 2018 werd in totaal voor € 311 miljoen geïnvesteerd in kantoren, winkelvastgoed, logistiek en studentenhuisvesting. Zo is € 74 miljoen geïnvesteerd in zes woningprojecten in centraal Tokyo. In Australië, Nieuw-Zeeland, Japan, Singapore en Hong Kong investeerde het mandaat € 96 miljoen in logistiek vastgoed. In de pijplijn van het Asia-Pacific Mandate bevindt zich voor € 225 miljoen aan investeringen. 37% van Bouwinvests investeringen in de portefeuille is bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). Het energieverbruik van de assets in het Asia-Pacific Mandate is in de periode 2016 – 2017 afgenomen met 7,4%.



Woningen

Tokyo
Japan
Shibaura
(Asia-Pacific Mandate,
TH/Kenedix)

Residential Fund

Het totaal rendement van het Residential Fund bedraagt in 2018 18,1% (15,6% in 2017), met een direct rendement van 2,6% (2,8% in 2017). Het indirect rendement is uitgekomen op 15,6% (12,8% in 2017).

Eind 2018 omvatte het fonds € 5,8 miljard en het transactievolume bedroeg € 480 miljoen. Het Residential Fund investeerde bijvoorbeeld in het project Sluishuis in Amsterdam en het Rachmaninoffhuis in Utrecht. In de pijplijn bevindt zich voor € 736 miljoen aan investeringen. Het fonds telt 20 klanten en klanten hebben voor in totaal € 448 miljoen gecommiteerd (inclusief 1 januari 2019). Het fonds verwelkomde drie nieuwe investeerders.

In de GRESB-benchmark heeft het Residential Fund wederom 4 GRESB sterren behaald. Het energieverbruik van de assets in het Residential Fund is in de periode 2017 – 2018 afgenomen met 1,7%.



Appartementen

Utrecht
Nederland
Rachmaninoffhuis
(Residential Fund)

Retail Fund

Het Retail Fund leverde in 2018 een rendement op van 5,6% (7,8% in 2017). Dit was het resultaat van een direct rendement van 3,6% (4,5% in 2017) en een indirect rendement van 2,0% (3,3% in 2017).

Eind 2018 kwam het geïnvesteerd kapitaal uit op € 970 miljoen en het transactievolume bedroeg € 53 miljoen. In lijn met de strategie heeft het fonds geïnvesteerd in winkelcentra voor de dagelijkse levensbehoeften (convenience). Zo kocht het Retail Fund 13 supermarktgebouwen van Jumbo in de provincies Overijssel, Noord-Brabant, Zeeland en Zuid-Holland. Ook investeerde het fonds in de drukste winkelstraten van de grootste winkelsteden (experience), zoals in de Broerstraat in Nijmegen. Bovendien is geïnvesteerd in verbetering van bestaand bezit. In Weert is de verbouwing van de Muntpassage (15.800 m²- 50 winkelunits) gestart. In de pijplijn bevindt zich € 1 miljoen aan investeringen. In 2018 hebben klanten voor in totaal € 88 miljoen gecommiteerd (inclusief 1 januari 2019). Het fonds verwelkomde afgelopen jaar een nieuwe investeerder en heeft nu zes klanten (inclusief 1 januari 2019).

Het Retail Fund heeft wederom 4 GRESB sterren behaald. Het energieverbruik van de assets in het Retail Fund is in de periode 2017 – 2018 afgenomen met 5,7%.



Convenience

Zoutelande
Nederland
Westkapelseweg 10
(Retail Fund)

Office Fund

Het Office Fund realiseerde in 2018 een totaal rendement van 11,5% (13,1% in 2017). Het direct rendement kwam uit op 2,3% (2,9% in 2017) en het indirect rendement op 9,2% (10,2% in 2017).

Eind 2018 omvatte het Office Fund € 771 miljoen. Het transactievolume bedroeg € 167 miljoen en er bevinden zich voor € 224 miljoen aan investeringen in de pijplijn. Het Office Fund kocht het nieuw te ontwikkelen kantoorgebouw Central Park in het Central Business District van Utrecht. In 2018 hebben klanten voor in totaal € 223 miljoen gecommitteerd (inclusief 1 januari 2019). Het fonds verwelkomde afgelopen jaar een nieuwe investeerder en heeft nu vier klanten (inclusief 1 januari 2019).

Het Office Fund heeft in 2018 beter gescoord in de GRESB-benchmark en heeft opnieuw de hoogste score van 5 sterren behaald. Het energieverbruik van de assets in het Office Fund is in de periode 2017 – 2018 gestegen met 0,3%.



Kantoren

Amsterdam
Nederland
Hourglass
(Office Fund)

Hotel Fund

Het Hotel Fund leverde in 2018 een rendement op van 17,0% (13,4% in 2017) met een direct rendement van 5,1% (5,4% over 2017) en een indirect rendement van 12,0% (8,0% over 2017).

Eind 2018 omvatte het fonds € 259 miljoen en er werden geen transacties verricht. Het Meininger Hotel in de Amstel Tower in Amsterdam opende dit jaar de deuren. In de pijplijn bevindt zich voor € 29 miljoen aan investeringen.

Het Hotel Fund verbeterde zijn GRESB-score aanzienlijk en is gestegen naar een 3-sterrenlabel. Het hotelfonds is sectorleader wereldwijd bij niet beursgenoteerde vastgoedfondsen.



3-sterrenhotel

Amsterdam
Nederland
Meininger
(Hotel Fund)

Healthcare Fund

Het Healthcare Fund leverde in 2018 een rendement op van 8,1% (8,0% in 2017) met een direct rendement van 3,1% (3,0% over 2017) en een indirect rendement van 4,9% (5,0% over 2017).

Eind 2018 omvatte het fonds € 178 miljoen en heeft het een sterke groei in acquisities doorgeemaakt. In totaal is voor € 57 miljoen aan transacties verricht in zelfstandige zorgappartementen en intramurale zorggebouwen in onder andere Apeldoorn, Den Bosch, Leidschendam, Almere, Heiloo, Amsterdam en Groningen. De pijplijn van het fonds bedraagt € 53 miljoen.

Het Healthcare Fund verbeterde de duurzaamheidsprestaties en kreeg dit jaar een GRESB 1-sterrenlabel. Het fonds scoort relatief laag, omdat het pas sinds 2016 informatie verzamelt voor de GRESB-benchmark. Het heeft tot doel een 4-sterrenlabel te halen in 2020.



Verzorgd wonen

Den Bosch
Nederland
Boschstede
(Healthcare Fund)

Duurzame vastgoedinvesteringen

Onze strategie voor duurzame vastgoedinvesteringen richt zich op het continu verbeteren van onze duurzaamheidsprestaties door te investeren in duurzaam vastgoed, door de stakeholderswaarde te verbeteren en door het zijn van een verantwoordelijke organisatie.

Investeren in duurzaam vastgoed

Onze belangrijkste doelstelling is ervoor te zorgen dat ten minste 70% van ons geïnvesteerd kapitaal tegen 2020 een bovengemiddelde duurzaamheidscertificaat heeft.

Doelstelling verbetering van duurzaamheidsprestaties

In 2020 is minimaal 70% procent van het beheerd vermogen bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren)	On track; 78,7 %
---	------------------

Om dat doel te bereiken is onze duurzame vastgoed investeringsstrategie gebaseerd op twee pijlers: duurzaam gecertificeerd vastgoed en de vermindering van de milieu-impact. Duurzaam vastgoed helpt de klimaatverandering tegen te gaan en genereert bredere sociale, economische, ecologische en gezondheidsvoordelen. We zijn ervan overtuigd dat onze aanpak risico's doet afnemen, zorgt voor betere rendementen en de aantrekkelijkheid van ons vastgoed en portefeuilles verhoogt.

In 2018 was Bouwinvest opnieuw de grootste opdrachtgever van Dutch Green Building Council (DGB) voor het certificeren van nieuwbouwplannen en gebouwen. Afgelopen jaar had 62% van de gebouwen een duurzaamheidslabel. Voor het ontwerp van hotelcomplex Boot & Co is het certificaat Excellent verkregen. Het aandeel hernieuwbare energie is door de plaatsing van zonnepanelen gestegen naar ca. 6,0 megawattpiek. De energiereductie bedroeg respectievelijk 0,6% (Nederlandse portefeuille) en 4,5% (internationale mandaten). In de Nederlandse woningportefeuille zijn de afgelopen jaren diverse energiebesparende maatregelen doorgevoerd en energiezuinige woningen aangekocht. Hierdoor bestaat deze portefeuille vanaf Q1 2019 volledig uit groene labels.

Doelstelling voor duurzame gebouwen	
100% Nederlandse portefeuille gelabeld in 2020	On track; 62%
Doelstellingen voor milieu-impact	
Reductie van 2% per jaar	Niet gehaald; 0,6%
3 MWP aan geïnstalleerd vermogen in 2020	Gehaald; ca. 6,0 MWP

Verbeteren van stakeholderswaarde

Bouwinvest streeft naar het optimaliseren van de langetermijnrelaties met stakeholders. Om de behoeften van onze stakeholders beter te kunnen begrijpen, hebben we afgelopen jaar een materialiteitsanalyse uitgevoerd (zie pagina 13 en 14). Daarnaast houden we ons actief bezig met het vergroten van het bewustzijn van het milieu, sociale vraagstukken en goed bestuur in de vastgoedsector. In 2018 sponsorden we daarom de Dutch Green Building Week.

In 2018 heeft Bouwinvest samen met ruim 60 andere marktpartijen het Deltaplan Duurzame Renovatie ontwikkeld. Het is een meerjarig verduurzamingsprogramma voor onder meer winkels, supermarkten, kantoren, logistieke centra en maatschappelijk vastgoed, waaronder scholen en zorginstellingen. De inzet is om dat doel niet in 2050, zoals het kabinet ambieert, maar al in 2040 te realiseren. Dit is nodig om op tijd te voldoen aan de doelstellingen van het Parijse klimaatakkoord.

Dit jaar werkten wij ook aan de veiligheid op de bouwplaats. In de overeenkomsten met projectontwikkelaars en bouwbedrijven heeft Bouwinvest daarom de voorwaarde opgenomen om de betreffende bouwplaatsen aan te melden bij de Stichting Bewuste Bouwers. We hebben in 2017 als doel gesteld om jaarlijks meer dan 50% van de bouwprojecten aangemeld te hebben als Bewuste Bouwplaats. In 2018 waren 20 bouwplaatsen (46%) aangemeld (2017: 18 ; 43%).

Bouwinvest is daarnaast lid van brancheorganisaties en betrokken bij diverse duurzame initiatieven. Directie en medewerkers participeren actief binnen werkgroepen of besturen van ULI, GRESB, DGBC, FSC Nederland, NEPROM, ANREV, AFIRE, INREV en IVBN. In de bijlage is een uitgebreide lijst opgenomen met (bestuurs)functies van (netwerk)organisaties die medewerkers van Bouwinvest vervullen.

Doelstellingen voor het verbeteren van stakeholderswaarde	
Uitvoeren van een klanten- en huurderstevredenheidsonderzoek elke 2 jaar	Gedeeltelijk behaald. Client survey niet uitgevoerd
Tevredenheidscijfer > 7	Gehaald; huurderstevredenheid 7,3
Minimaal 50% van de bouwplaatsen aangemeld als bewuste bouwplaats	Niet gehaald; 46% aangemeld

Een verantwoordelijke organisatie zijn

We voeren onze activiteiten uit op basis van integriteit, eerlijkheid en transparantie en we respecteren de belangen van degenen met wie we relaties onderhouden. We hebben deze principes in onze hele organisatie verankerd en opgenomen in onze gedragscode. Wij zijn van mening dat integriteit, eerlijkheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen essentieel zijn om ervoor te zorgen dat we ons werk naar behoren doen. Die voorwaarden zullen ons in staat stellen het rendement voor onze klanten te optimaliseren. Om verantwoording en transparantie te waarborgen en de voortgang daarvan te kunnen volgen, stellen we doelen op gebaseerd op internationale duurzaamheidsnormen. Deze thema's nemen we mee in het reputatieonderzoek van 2019.

Doelstelling voor het zijn van een verantwoordelijke organisatie	
Nul incidenten en sancties als gevolg van nalatigheid	Geen issues

Samenvatting resultaten 2018

In 2018 heeft Bouwinvest de volgende resultaten bereikt op het gebied van duurzame vastgoedinvesteringen:

	Resultaten verantwoord investeren
Continu verbeteren van onze duurzaamheidsprestaties	79% bovengemiddeld duurzame beleggingen totale portefeuille (GRESB 4/5 Stars) (2017: 76%) 94% van de Nederlandse investeringen heeft GRESB 4/5 sterren in 2017 (2017: 93%) Binnen de internationale mandaten heeft 41 % een GRESB 4/5 sterren waardering (2017: 34%) Transparantie: Net als vorig jaar hebben alle Nederlandse sectorfondsen deelgenomen aan GRESB. Van de internationale mandaten (op basis van belegd vermogen) heeft 75% deelgenomen aan GRESB. Dit is een stijging van 3 procentpunt ten opzichte van 2017 Duurzaamheid prestaties: De Nederlandse fondsen hebben een gemiddelde GRESB score van 79 punten (2017: 74) De gemiddelde GRESB score 2018 van de internationale mandaten (75 punten) is 5 punten verbeterd ten opzichte van vorig jaar en ligt 7 punten hoger dan het GRESB wereldwijde gemiddelde van 2018 (68 punten)*
Investeren in duurzaam vastgoed	Duurzame gebouwcertificaten Van de Nederlandse fondsen is 62% van het oppervlak voorzien van een duurzaam gebouw certificaat (2017: 31%) De Internationale mandaten scoorden gemiddeld 56 punten (2017: 54) op het onderdeel duurzame gebouwcertificaten binnen GRESB. Dit is 5 punten hoger dan het wereldwijde gemiddelde.* Verlagen milieu impact Hernieuwbare energie Binnen de Nederlandse fondsen is in 2018 op de gebouwen ca. 6,0 megawattpiek aan zonnepanelen aanwezig. Dit is een toename van 3,8 mega wattpiek t.o.v. 2017. 25% van de energieconsumptie van de internationale investeringen was afkomstig uit hernieuwbare bronnen* Energiereductie: In de Nederlandse portefeuille realiseerden we een energie reductie (like-for-like) van 0,6% t.o.v. 2017 Binnen de internationale mandaten is het energieverbruik met 4,5% afgenomen ten opzichte van voorgaand jaar* Energiezuinige gebouwen: In de NL portefeuille heeft 95% een groen energielabel (A, B, C) en is de gemiddelde energie index verbeterd naar 1,15
Verbeteren stakeholders waarde	46% van de bouwprojecten is aangemeld als Bewuste Bouwplaats (2017: 43%). 23 Medewerkers van Bouwinvest hebben een actieve positie in 26 besturen of werkgroepen bij de volgende branche organisatie: IVBN, ANREV, INREV, AFIRE, VBA, ULI, DGBC and NEPROM

* Resultaten van de meest recente GRESB benchmark 2018

Verantwoord ondernemen

Duurzame bedrijfsvoering

Verantwoord ondernemen gaat voor ons verder dan het voldoen aan minimale wet- en regelgeving. Het speelt een rol bij alle keuzes die wij maken. Per definitie brengt dit dilemma's met zich mee, omdat het leidt tot overwegingen in het spanningsveld tussen financiële en maatschappelijke winst. Het gaat erom invulling te geven aan verantwoord ondernemen op een manier die past bij Bouwinvest, inspeelt op verwachtingen van onze stakeholders en maatschappelijke meerwaarde creëert. De strategie is gericht op het verminderen van de milieu-

impact van de managementorganisatie, het vergroten van de medewerkerstevreden- en betrokkenheid en bredere betrokkenheid bij de gemeenschap en sponsoring.

Milieu-impact managementorganisatie

De managementorganisatie werkt aan het verminderen van de milieu-impact. Met de eigenaar van het hoofdkantoor van Bouwinvest is overeenstemming bereikt over aanpassing van het casco en verbetering van de klimaatinstallaties. In 2018 zijn de verbouwingswerkzaamheden gestart. Samen streven we naar een BREEAM In-Use good certificaat en energielabel A of B. Het is ons doel om ons hoofdkantoor van de huidige 128 kWh/m² naar de Paris Proof norm van 50 kWh/m² te krijgen.

De nieuwe mobiliteitsregeling waarin duurzame mobiliteitsvormen worden gestimuleerd en er een beperking ligt op de maximale CO₂-uitstoot van leaseauto's heeft in 2018 geresulteerd in een afname van de CO₂ uitstoot van 10%.

De absolute CO₂ uitstoot nam in 2018 met 5% toe naar 579 ton CO₂. De emissie intensiteit, uitgedrukt in ton CO₂e/fte, daalde met 6% naar 3,4 ton CO₂e/fte/jaar.

Vergroten medewerkerstevredenheid en -betrokkenheid

Onze resultaten zijn afhankelijk van de inzet en de toewijding van de medewerkers. Het HR-beleid staat - naast de verdere groei van de organisatie naar 200 fte's in 2021- in het teken van het bevorderen van een positief werkklimaat en het bieden van ruimte voor persoonlijke ontwikkeling.

De organisatie zoekt naar respectvolle, welwillende, integere medewerkers die bereid zijn om kennis en informatie met elkaar te delen en constructief samen te werken. Maar ook naar mensen die in staat zijn om verandering te omarmen en die kansen en uitdagingen zien. De verandering die de organisatie doormaakt, de noodzaak in een sterk concurrerende omgeving meer klantgericht te werken, vraagt van de medewerkers andere competenties. Er is daarom in 2018 veel aandacht besteed aan het toelichten van de nieuwe bedrijfsstrategie.

De ruimte voor het individu scoort ook hoog in de onderzoeken naar medewerkerstevredenheid. Twee afdelingen hebben meegedaan aan een pilot om 360-graden feedback in de beoordelingscyclus te verwerken. De pilot heeft nog niet het gewenste resultaat opgeleverd en wij zijn aan het onderzoeken hoe wij 360-graden feedback op een andere wijze in de organisatie kunnen implementeren.

De organisatie hecht veel waarde aan goed werkgeverschap. In 2018 hebben we in het kader van het vitaliteitsbeleid medewerkers uitgenodigd mee te doen aan preventief medisch onderzoek. Om de duurzame inzet van medewerkers te ondersteunen, kent Bouwinvest aantrekkelijke secundaire arbeidsvoorwaarden en een passend beloningsbeleid. Om in de toekomst succesfactoren beter te kunnen definiëren, is het afgelopen jaar de invoering van een nieuw functiehuis voorbereid; anders dan in het verleden worden groepen van samenhangende functies met vergelijkbare verantwoordelijkheden gevormd.

Community engagement & sponsoring

Afgelopen jaar is voor medewerkers de regeling Bevordering Maatschappelijk Inzet gelanceerd. Elke medewerker mag jaarlijks 1 werkdag inzetten voor een goed doel via het platform DeedMob. Afgelopen jaar hebben 14 medewerkers hier gebruik van gemaakt. Zo is er gekookt voor daklozen en is een groep ouderen met dementie geholpen bij hun dagbesteding. Tot slot sponsoren wij diverse maatschappelijke initiatieven, bijvoorbeeld Homeplan en het Museum Het Schip in Amsterdam. Ook hebben medewerkers ervoor gekozen om hun kerstpakkiet in te ruilen voor een schenking van € 12.000 aan de renovatie van een oud zusterhuis in Zuid-Afrika.

Financiële analyse

Baten

Het nettoresultaat bedroeg in 2018 € 3,2 miljoen (2017: € 4,7 miljoen). Het in 2018 geboekte bedrijfsresultaat van € 2,3 miljoen lag € 2,4 miljoen lager dan in 2017. Deze afname werd veroorzaakt door de toename van de bedrijfslasten van € 6,6 miljoen gecompenseerd door een stijging van € 4,2 miljoen van de management fee.

Management fee

Ten opzichte van 2017 nam de management fee in 2018 met € 4,2 miljoen toe tot € 38,5 miljoen (2017: € 34,3 miljoen). De stijging van de management fee wordt veroorzaakt door de stijging van het geïnvesteerd kapitaal met 20% ten

opzichte van 2017. Het geïnvesteerd kapitaal van zowel de internationale mandaten als de Nederlandse fondsen is gegroeid.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten stegen in 2018 met € 6,6 miljoen (23,7%) naar € 36,1 miljoen, ten opzichte van € 29,5 miljoen in 2017. De stijging was het resultaat van € 4,0 miljoen hogere personeelskosten, € 0,1 miljoen lagere afschrijvingen en hogere bedrijfskosten van € 2,7 miljoen.

De stijging van de personeelskosten werd veroorzaakt door een toename van het aantal medewerkers tot 169,7 fte's (2017: 152,5 fte's), reserveringen voor afvloeiingskosten en extra inhuur van personeel. Deze toename stelt Bouwinvest in staat het beheerd vermogen beheerst te laten groeien en als organisatie state-of-the-art te blijven. Extra ingehuurd personeel is met name ingezet voor de invulling van openstaande vacatures en voor het management van lopende projecten.

De afschrijvingskosten zijn met € 0,1 miljoen afgenomen na de versnelde afschrijvingen in 2017. Het afronden van de verbouwing van het eigen kantoor en grote IT projecten waaronder de SAP upgrade geven de afschrijvingen een opwaartse trend.

De overige bedrijfskosten zijn in 2018 met € 2,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2017. De automatiseringskosten stijgen met € 0,8 miljoen door meer IT ondersteuning en het uitvoeren van grote projecten. In het algemeen leiden stijgende kosten en forse investeringen tot een € 0,7 miljoen hogere last voor niet aftrekbare BTW. In 2018 werd de BTW controle voor de Nederlandse fondsen afgerond. Bouwinvest heeft besloten de daaruit volgende boete van € 0,2 miljoen in haar eigen resultaat te verantwoorden. Het openen van het eerste buitenlandse kantoor van Bouwinvest in Sydney Australië drukte voor € 0,2 miljoen op het resultaat.

Fiscaal resultaat

De resterende latente belastingvordering uit hoofde van in eerdere jaren geleden verliezen is in 2018 nagenoeg volledig aangewend ter verlaging van de belastingdruk. Het restant is niet langer verrekenbaar en afgeboekt van het resultaat. Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de deelnemingen is ultimo 2018 een latente belastingverplichting opgenomen van € 0,9 miljoen.

Financiële positie

Het eigen vermogen van Bouwinvest daalde in 2018 met € 0,8 miljoen naar € 33,2 miljoen door uitkering van dividend en toevoeging van het nettoresultaat. De solvabiliteitsratio in 2018 van 70% daalde met 8% ten opzichte van 2017 (78%) door een daling van het eigen vermogen en stijging van de kortlopende schulden.

Liquiditeitspositie

Ultimo 2018 was er € 26 miljoen aan rekening-couranttegoeden bij huisbankier ABN AMRO beschikbaar. Hiermee kon ruimschoots worden voldaan aan alle uitstaande verplichtingen, en is tevens formeel voldaan aan de vereisten die volgen uit de AIFM-richtlijn.

Winstverdeling en dividendbeleid

De directie stelt voor in 2018 een dividend uit te keren van € 3,0 miljoen en € 175 duizend toe te voegen aan de overige reserves.

Belastingen

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. is proactief in gesprek getreden met de belastingdienst over de allocatie van het ontwikkelverlies geleden door Bouwinvest Office Development B.V. Onderwerp van discussie is welk gedeelte van het verlies toe te schrijven is aan Office Fund N.V. voor het tot stand brengen van de vaststellingsovereenkomst met de aannemer.

Vooruitzichten

Het realiseren van aantrekkelijke gebouwen in vitale steden vraagt van ons als langetermijninvesteerder telkens weer nieuwe stappen. Wij willen de komende jaren dan ook niet alleen verder verduurzamen, maar een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van de verspilling van grondstoffen, het industrialiseren van bouwprocessen en het introduceren van nieuwe technieken.

Bouwinvest ziet, voortbouwend op de eerder geformuleerde doelstelling van Sustainable Growth, goede kansen om de investeringen in de Nederlandse en de buitenlandse vastgoedmarkten op een hoger, nog toekomstbestendiger plan te brengen.

De internationale investeringen en Nederlandse sectorfondsen kunnen groeien dankzij kapitaalinstroom van nieuwe klanten of uitbreiding van bestaande mandaten. In 2021 verwachten wij dat de totale portefeuille voor 30% uit investeringen in Europa, Noord-Amerika en Azië/Pacific zal bestaan. Voor de lange termijn verwachten wij een rendement van 5% tot 7% op de gehele portefeuille. Door een verdere groei van het geïnvesteerde kapitaal en efficiency voordelen, verwachten wij ook een groei van de winst van de managementorganisatie.

Wij verwachten dat de groei van het geïnvesteerd kapitaal stijgt van € 11,3 miljard naar € 15,3 miljard in 2021. De stijging wordt veroorzaakt door de goed gevulde pijplijn met een waarde van € 1,8 miljard en nieuwe investeringen van jaarlijks circa € 800 miljoen.

Amsterdam, 20 maart 2019

Bouwinvest Real Estate Investors B.V.

Dick van Hal, Chief Executive Officer en statutair directeur

Arno van Geet, Chief Finance & Risk Officer

Allard van Spaandonk, Chief Investment Officer Dutch Investments

Stephen Tross, Chief Investment Officer International Investments

Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouder en raad van commissarissen van Bouwinvest Real Estate Investors B.V.

Onze conclusie

Wij hebben de, in het 2018 jaarverslag opgenomen, duurzaamheidsinformatie van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. te Amsterdam beoordeeld. Een beoordeling is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid.

Op grond van onze werkzaamheden is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de duurzaamheidsinformatie geen, in alle van materieel belang zijnde aspecten, betrouwbare en toereikende weergave geeft van:

- het beleid en de bedrijfsvoering ten aanzien van maatschappelijk verantwoord ondernemen; en
- de gebeurtenissen en de prestaties op dat gebied in 2018 in overeenstemming met de rapportagecriteria zoals toegelicht in de sectie 'Over dit verslag'.

De duurzaamheidsinformatie bestaat uit de onderstaande paragrafen:

- Paragraaf 'Overzicht Verantwoord Beleggen & Ondernemen' onderdeel van het hoofdstuk '2018 in een oogopslag' op pagina 5 van het jaarverslag.
- De indicator 'energieverbruik van de assets' in de paragrafen 'Europe Mandate', 'North America Mandate' en 'Asia-Pacific Mandate' onderdeel de sectie 'Portfolio resultaten 2018' op pagina's 20-21 van het jaarverslag.
- Paragraaf 'Samenvatting resultaten 2018' onderdeel van de sectie 'Duurzame vastgoedinvesteringen' op pagina 26 van het jaarverslag.

De basis voor onze conclusie

Wij hebben onze beoordeling met betrekking tot de duurzaamheidsinformatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3810N 'Assurance-opdrachten inzake maatschappelijke verslagen'. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de duurzaamheidsinformatie'.

Wij zijn onafhankelijk van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Rapportagecriteria

De duurzaamheidsinformatie dient gelezen en begrepen te worden samen met de rapportagecriteria. Bouwinvest Real Estate Investors B.V. is verantwoordelijk voor het selecteren en toepassen van deze rapportagecriteria, rekening houdend met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking tot verslaggeving.

De gehanteerde rapportagecriteria voor het opstellen van de duurzaamheidsinformatie zijn de Sustainability Reporting Standards van het Global Reporting Initiative (GRI) Core en de aanvullend gehanteerde rapportagecriteria zoals toegelicht op pagina 72 van het jaarverslag.

Ter vergelijking opgenomen informatie niet beoordeeld

Op de duurzaamheidsinformatie tot 2018 is geen beoordeling uitgevoerd. Daarom is de ter vergelijking opgenomen duurzaamheidsinformatie en de daaraan gerelateerde toelichtingen over de periode tot 2018 niet beoordeeld.

Beperkingen in de reikwijdte van onze beoordeling

In de duurzaamheidsinformatie is toekomstgerichte informatie opgenomen in de vorm van ambities, strategie, plannen, verwachtingen en ramingen. Inherent aan toekomstgerichte informatie is dat de werkelijke uitkomsten in de toekomst onzeker zijn. Wij geven geen zekerheid bij de veronderstellingen en de haalbaarheid van toekomstgerichte informatie in de duurzaamheidsinformatie.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de duurzaamheidsinformatie in overeenstemming met de rapportagecriteria zoals toegelicht in de sectie ‘rapportagecriteria’, zoals weergegeven op pagina 72 van het jaarverslag, inclusief het identificeren van belanghebbenden en het bepalen van materiële onderwerpen. De door het bestuur gemaakte keuzes ten aanzien van de reikwijdte van de duurzaamheidsinformatie en het verslaggevingsbeleid zijn uiteengezet in het hoofdstuk ‘Over dit verslag’ op pagina 72-73.

Het bestuur is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de duurzaamheidsinformatie mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het rapportageproces van Bouwinvest Real Estate Investors B.V.

Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de duurzaamheidsinformatie

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een beoordeling dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie.

De werkzaamheden die worden verricht bij het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid zijn gericht op het vaststellen van de plausibiliteit van informatie en variëren in aard en timing van, en zijn ook geringer in omvang, dan die bij een assurance-opdracht gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. De mate van zekerheid die wordt verkregen bij een beoordeling is daarom ook aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij een controle.

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 beslissingen die gebruikers op basis van deze duurzaamheidsinformatie nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze beoordelingswerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op onze conclusie.

Wij passen de ‘Nadere voorschriften kwaliteitssystemen’ (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Wij hebben deze beoordeling professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 3810N, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze beoordeling bestond onder andere uit:

- Het uitvoeren van een omgevingsanalyse en het verkrijgen van inzicht in de relevante maatschappelijke thema's en kwesties en de kenmerken van de entiteit;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte rapportagecriteria, de consistente toepassing hiervan en de toelichtingen die daarover in de duurzaamheidsinformatie staan. Dit omvat het evalueren van de uitkomsten van de dialoog met belanghebbenden en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur;
- Het verkrijgen van inzicht in de rapporteringsprocessen die ten grondslag liggen aan de gerapporteerde duurzaamheidsinformatie, inclusief het op hoofdlijnen kennis nemen van de interne beheersingsmaatregelen, voor zover relevant voor onze beoordeling;
- Het identificeren van gebieden in de duurzaamheidsinformatie met een hoger risico op misleidende of onevenwichtige informatie of afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Het op basis van deze risico-inschatting bepalen en uitvoeren van verdere werkzaamheden gericht op het vaststellen van de plausibiliteit van de duurzaamheidsinformatie. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit:
 - Het afnemen van interviews met het management (en/of relevante medewerkers) op groeps- (en bedrijfs-/divisie-/cluster-/lokaal) niveau verantwoordelijk voor de duurzaamheidsstrategie en -beleid en prestaties;
 - Het afnemen van interviews met relevante medewerkers verantwoordelijk voor het aanleveren van informatie voor, het uitvoeren van interne controles op, en de consolidatie van gegevens in de duurzaamheidsinformatie;
 - Het verkrijgen van assurance-informatie dat de duurzaamheidsinformatie aansluit op de onderliggende administraties van de entiteit;

- Het op basis van beperkte deelwaarnemingen beoordelen van relevante interne en externe documentatie;
- Het analytisch evalueren van data en trends
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de duurzaamheidsinformatie;
- Het overwegen of de duurzaamheidsinformatie als geheel, inclusief de daarin opgenomen toelichtingen het beeld weergeeft in relatie tot het doel van de gehanteerde rapportagecriteria.
- Vaststellen of het verslag is vastgesteld in overeenstemming met de Sustainability Reporting Guidelines (GRI Core Optie) van de Global Reporting Initiative.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de beoordeling en over de significante bevindingen die uit onze beoordeling naar voren zijn gekomen.

Amsterdam, 20 maart 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA



Kantoren

New York
Verenigde Staten
The Spiral
(North America Mandate,
Tishman Speyer)

Verslag van de Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen is in 2018 vijf keer bijeengewees. De commissarissen hebben onder andere de veranderingen op de mondiale en Nederlandse vastgoedmarkt besproken. Daarbij heeft de raad zich nadrukkelijk gebogen over de actuele stand van de (internationale) markt, de keuze voor het juiste beleggingsproduct op het geschikte moment en de afweging van de risico's bij bepaalde investeringsconstructies.

Daarnaast voerde de raad in het kader van zijn toezichthoudende taak zeven conference calls over de belangrijkste investeringen in de internationale mandaten en de Nederlandse vastgoedfondsen. Zoals de investering in 901 appartementen in Los Angeles en New York, een investering in zes woningprojecten in centraal Tokyo en de koop van 369 huurwoningen in het project Sluishuis in Amsterdam.



Woningen

Los Angeles
Verenigde Staten
Park Fifth High Rise
(North America)
Mandate, MacFarlane)

Verder heeft de raad van commissarissen zich beziggehouden met de verschillende (kwartaal)rapportages en het beleid met betrekking tot compliance en risicomanagement. Ook woonden de commissarissen een door Bouwinvest georganiseerde themabijeenkomst bij over de woning- en zorgvastgoedmarkt. De raad van commissarissen waardeert dergelijke informatievoorziening vanwege het inzicht dat het geeft in de nieuwste trends en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

Ook heeft de raad van commissarissen zich uitvoerig beziggehouden met de toekomststrategie van Bouwinvest. De raad onderschrijft onder meer de keuze van de directie voor extra aandacht voor het maatschappelijk rendement van de beleggingen en de internationale groei.

Wel heeft de raad van commissarissen moeten constateren dat er verschillen van inzicht bestaan met bpfBOUW, de aandeelhouder van Bouwinvest, over de strategie en de inrichting van de organisatie. Uit de daarna gevoerde gesprekken bleek dat deze verschillen van inzicht onoverbrugbaar waren. Reden voor de voltallige raad van commissarissen om in december 2018 zijn ontslag aan te bieden. De raad van commissarissen blijft aan tot 18 april 2019. Kees Beuving is al op 1 februari 2019 teruggetreden. De raad van commissarissen beperkt zich in deze overbruggingsperiode tot de voor de continuïteit noodzakelijke activiteiten.

Over 2018 is, vanwege het voorgenomen terugtreden van de raad van commissarissen, geen zelfevaluatie meer uitgevoerd.

Jaarrekening

De raad van commissarissen heeft de door de directie opgestelde jaarrekening besproken. Deloitte Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De jaarrekening wordt als onderdeel van het jaarverslag 2018 aan de in 2019 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders

voorgelegd. De raad van commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het bestuur van de onderneming en het beheerde vermogen en aan de raad van commissarissen voor het toezicht daarop.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestaat uit de leden Van der Vlist (voorzitter) en Wijmenga. De commissie kwam in 2018 vijfmaal bijeen om de jaar- en kwartaalresultaten en de rapportages van de externe accountant te bespreken.

De commissie heeft ook buiten aanwezigheid van de directie met de accountant gesproken. Naast de financiële rapportages, besprak de Auditcommissie actief het accountantsverslag, het taxatieproces, het raamwerk van monitoring en control inclusief risicomanagement, de risicorapportages, de compliance rapportages en de interne auditfunctie.

De interne auditor van Bouwinvest heeft een aparte rapportagelijijn naar de voorzitter van de Auditcommissie. Ook adviseerde de commissie de raad van commissarissen over het functioneren van de externe accountant. Het functioneren van de accountant werd als adequaat beoordeeld.

Selectie- en remuneratiecommissie

De Selectie- en remuneratiecommissie bestond tot het terugtreden van de heer Beuving uit de leden Gehrels (voorzitter) en Beuving. De commissie kwam in 2018 eenmaal bijeen en besprak het HR-beleid en de opvolgingsplanning. De commissie besteedde verder aandacht aan het functioneren van de directie en het bepalen van de doelen.

Wij danken de leden van de directie en alle medewerkers van Bouwinvest voor hun inzet en betrokkenheid en voor de opnieuw uitstekende resultaten.

De raad van commissarissen

Jan van der Vlist
Roel Wijmenga
Carolien Gehrels

Zorgvastgoed

Kortenhoeft
Nederland

Veenstaete

(Healthcare Fund)



Governance

Corporate governance

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. (Bouwinvest) is een 100 % dochteronderneming van stichting Bedrijfstakpensioenfondsvoor de Bouwnijverheid (bpfBOUW), het Nederlandse pensioenfondsvoor de bouwsector. De onderneming heeft de volgende fondsen in beheer:

- Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.;
- Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.;
- Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V.;
- Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V.;
- Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.

Sinds 2010 zijn het Bouwinvest Residential Fund, het Bouwinvest Retail Fund en het Bouwinvest Office Fund geopend voor beleggingen door institutionele investeerders. Bouwinvest heeft separate mandaten van bpfBOUW voor het beheer van internationale vastgoedinvesteringen in Europa, Noord-Amerika en Azië/Pacific.

Directie

De directie van Bouwinvest bestaat uit vier personen: de Chief Executive Officer, tevens statutair directeur, de Chief Financial & Risk Officer, de Chief Investment Officer Dutch Investments en de Chief Investment Officer International Investments. De statutair directeur wordt benoemd door de algemene vergadering op voordracht van de raad van commissarissen. De directie heeft een reglement waarin taken en verantwoordelijkheden zijn omschreven. De directie onderschrijft de Nederlandse Corporate Governance Code.

Toezicht

De raad van commissarissen ziet toe op het beleid van de directie en de algemene zaken binnen de vennootschap. De raad van commissarissen kent een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. Beide commissies hebben een reglement waarin taken en verantwoordelijkheden zijn omschreven.

De raad van commissarissen bestaat uit vier leden. De maximale zittingstermijn is vier jaar, met de mogelijkheid van herbenoeming voor nog eens vier jaar. De raad van commissarissen wordt ondersteund door de secretaris van de onderneming. Deze zorgt ervoor dat de juiste procedures worden gevolgd en dat wordt gehandeld in overeenstemming met de wettelijke en statutaire verplichtingen en bevoegdheden en de van toepassing zijnde regels op het gebied van corporate governance.

Aandeelhoudersvergadering

Tenminste eenmaal per jaar wordt een algemene vergadering belegd om de gang van zaken binnen de onderneming en het jaarverslag te bespreken, de jaarrekening vast te stellen, een besluit te nemen over het dividendvoorstel en decharge te verlenen aan de directieleden voor het bestuur en aan de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht. Andere zaken die aan de orde kunnen komen betreffen de benoeming van de leden van de raad van commissarissen en de benoeming van de statutair directeur. Goedkeuring van de aandeelhouders is vereist voor besluiten die een majeure wijziging van de strategie of het risicoprofiel van Bouwinvest betreffen.

Interne/externe audit

Bouwinvest heeft een onafhankelijke interne auditfunctie ingesteld. Deze ondersteunt de onderneming bij het behalen van de operationele en bedrijfsmatige doelen. De interne auditfunctie draagt zorg voor een systematische, gedisciplineerde aanpak van de evaluatie, een voortdurende effectiviteitsverbetering van ons

risicomanagement, de financiële administratie, de huurdersadministratie en de fondsadministratie en bewaakt het de controle- en governanceprocessen.

Aan operationele zijde is daarbij sprake van een audit van de ISAE-, de bewaarder/depositaris- en de AFM-processen, evenals alle IT-processen (zoals de COBIT toets, het SAP systeem en eFront software). Dit laatste om er zeker van te zijn dat te allen tijde de IT-systemen veilig en adequaat functioneren. Het interne auditteam kent een proactieve aanpak, adviseert over en doet aanbevelingen voor mogelijke verbeteringen en updates van processen en systemen.

Sinds 2016 heeft het interne auditteam zijn werkgebied uitgebreid naar het beoordelen van onze processen bij externe vastgoedbeheerders. De interne auditfunctie rapporteert aan de directie en de raad van commissarissen.

Wet Bestuur en toezicht

De Wet Bestuur en toezicht bevat onder meer een richtlijn voor een evenwichtige verdeling naar geslacht binnen de directie en de raad van commissarissen. Ten minste 30% van deze posities zou ingevuld moeten zijn door vrouwen en tenminste 30% door mannen. Momenteel zijn de posities binnen de directie en de raad van commissarissen nog niet conform een dergelijke verdeling ingevuld. Afhankelijk van het profiel van de leden van de directie en/of de raad van commissarissen die in de toekomst zullen aftreden, wordt een evaluatie gemaakt om het gewenste profiel van de nieuwe leden vast te stellen. Vanzelfsprekend spelen daarbij criteria voor diversiteit, waaronder een evenwichtige verdeling tussen mannen en vrouwen, een rol.

Interne controle en risicomanagement

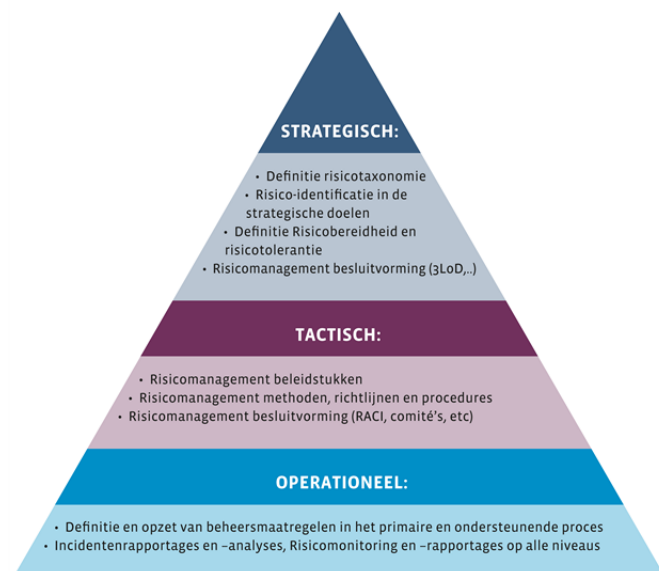
Risicobeheersing

Bouwinvest is zich ervan bewust dat met pensioengeld wordt belegd. De organisatie is compact en klantgericht. Vanuit een gedegen visie op de ontwikkelingen binnen vastgoedmarkten wordt waarde toegevoegd. Risicomanagement speelt daarbij een essentiële rol.

Risicobeheersing is het proces om risico's waaraan Bouwinvest en de opdrachtgevers blootstaan te begrijpen en deze risico's adequaat binnen bepaalde toleranties te managen. Wij hebben daarvoor een effectief en efficiënt systeem van beheersingsmaatregelen waarbij de mate van risicobeheersing wordt gemeten en gemonitord op alle niveaus.

Gekeken wordt naar risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau, zoals in onderstaand beeld weergegeven:

Risk management levels



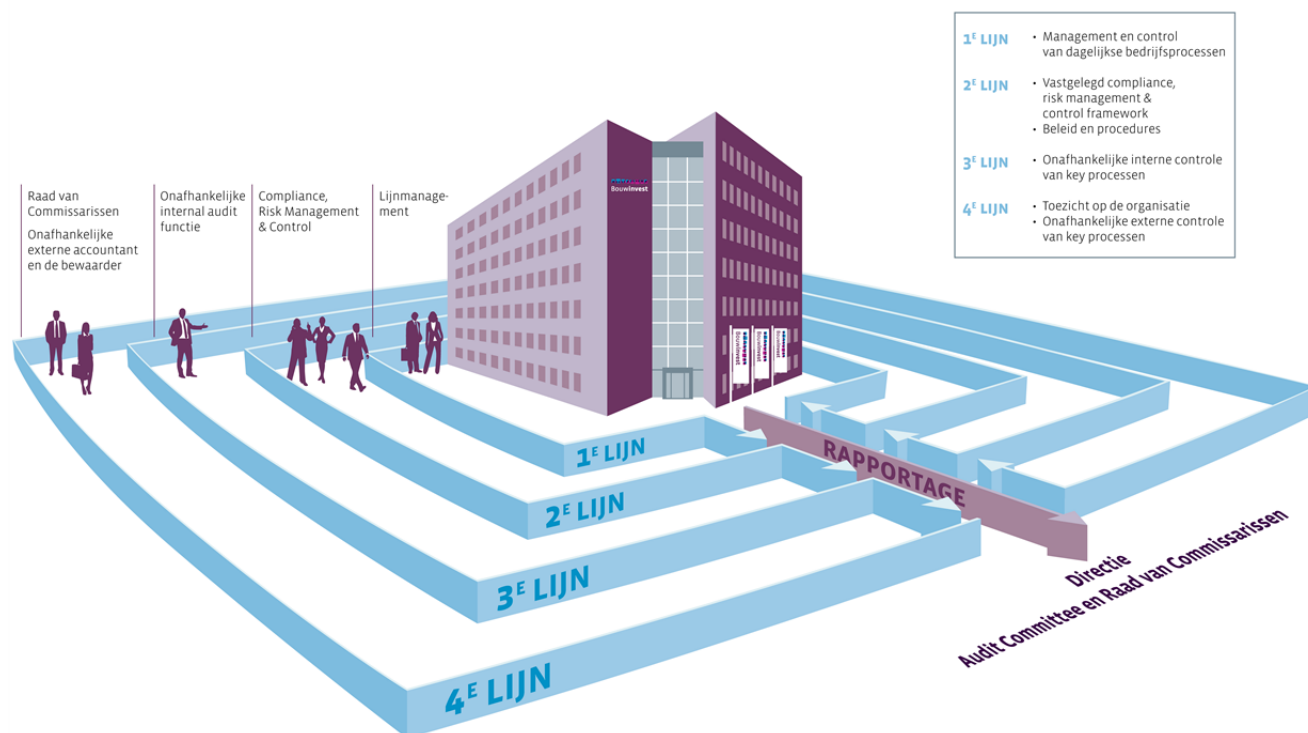
Lines of defence

Het is van belang dat wordt gekozen voor een goede inrichting en permanente bewaking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en een solide verslaglegging. Deze systemen moeten ervoor zorgen dat het management inzicht heeft in de aard van de risico's (retro- en prospectief) en welke beheersmaatregelen (inhoudelijk en procedureel) worden genomen. Ook moet duidelijk zijn wat het onafhankelijk oordeel is over de resterende risico's en of aanvullende beheersmaatregelen vanuit een prospectieve blik op de genomen risico's gewenst zijn.

De opzet van een dergelijk raamwerk vereist een gestructureerde benadering. Wereldwijd is hiervoor het COSO-framework leidend. Het risicobeheersingsmodel van Bouwinvest is ingericht op basis van COSO II ofwel het Enterprise Risk Management Framework (ERMF). Onder andere de afdelingen Compliance, Business Control, Risk Management en Internal Audit zijn volgens dit model ontworpen. De integratie van Compliance en Risk Management is zodanig dat aan de eisen van toezichthouders, aandeelhouders en buitenwereld kan worden voldaan, terwijl de uitvoering van de toezichthoudende functies zo effectief en efficiënt mogelijk is.

De 'lines of defence' zijn als volgt gedefinieerd:

1. Lijnmanagement - verantwoordelijk voor de risico's die gepaard gaan met de dagelijkse bedrijfsvoering.
2. Compliance, riskmanagement en business control – verantwoordelijk voor het bewaken van het doeltreffend functioneren van het risicobeheersing/-management door de eerste lijn.
3. Internal Audit – ziet toe op het functioneren (deugdelijkheid en effectiviteit) van interne controlemechanismen.
4. Raad van commissarissen (RvC) en externe accountant – de RvC houdt toezicht op de inventarisatie en het beheersen van de risico's verbonden aan de strategie en de activiteiten van Bouwinvest en de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen.

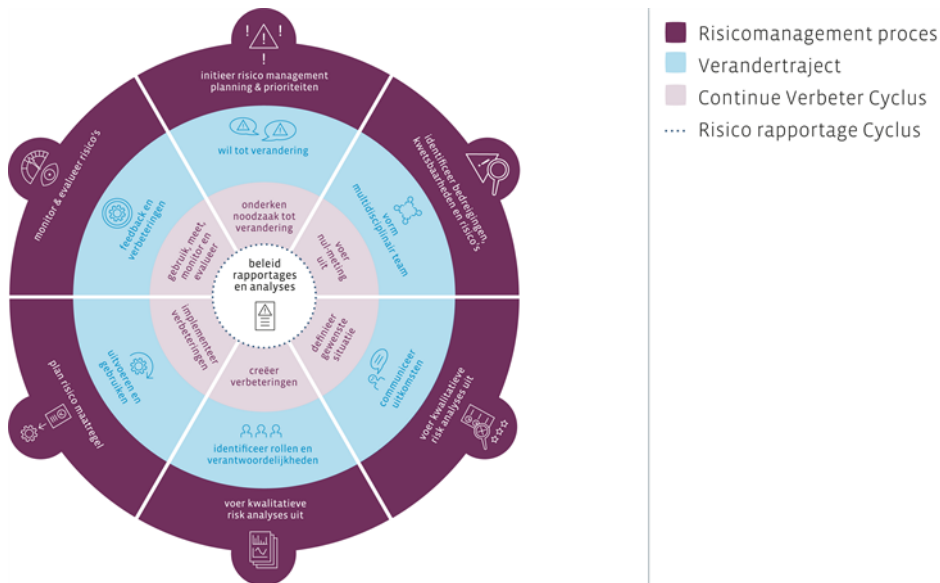


Risk Management

De afdeling Risk Management vervult een coördinerende rol voor het verschaffen van een integraal overzicht van alle risico's binnen Bouwinvest en de beheerde portefeuilles. Risk Management is verantwoordelijk voor de Risk taxonomy, formuleert het integrale risicobeleid en heeft een coördinerende taak betreffende risicobeleid van de andere afdelingen. Daar waar nodig treedt Risk Management in overleg met externe stakeholders. De primaire taak bestaat uit het signaleren van risico's en het bepalen van de mogelijke impact van risico's. De afdeling heeft een toetsende rol als het gaat om tijdigheid, juistheid en volledigheid; zowel prospectief als retrospectief. Niet

alleen inhoudelijk, maar ook procedureel. Risk Management doet aanbevelingen voor risicobeheersingsmaatregelen in lijn met de door de directie beoogde risicobereidheid.

Risk Management gebruikt een risicomanagementcyclus om te bepalen hoe de risicobeheersingsdoelstellingen worden vastgesteld en bereikt. Deze cyclus is hiernaast weergegeven.



Bouwinvest onderscheidt voor wat betreft risicomanagement de volgende deelgebieden:

- Strategische & Bedrijfsrisico's
- Financiële risico's
- Operationele en IT-risico's
- Integriteit en compliancerisico's

Risico Taxonomie Bouwinvest Real Estate Investors

STRATEGISCHE & BEDRIJFSRISICO'S	FINANCIËLE RISICO'S	OPERATIONELE RISICO'S	COMPLIANCE RISICO'S
• Omgevingsrisico: - Concurrentie - Afhankelijkheid - Reputatie - Ondernemingsklimaat • Maatschappelijk risico • Governance risico • Model risico • Verandervermogenrisico • Continuïteitsrisico • Claimrisico	• Waarderingsrisico • Renterisico • Marktrisico • Tegenpartijrisico • Kredietrisico • Liquiditeitsrisico • Valutarisico	• Procesrisico • IT-risico: - Beveiliging - Beheersbaarheid - Continuïteit • Informatie risico • Uitbestedingsrisico • Personeelsrisico • Juridisch/Fiscaal risico	• Integriteitsrisico: - Handel met voorkennis - Witwassen - Terrorisme financiering - Onrechtmatige handeling - Belangenverstrengeling - Fraude en corruptie - Benadelen derden • Naleven wet- en regelgeving: - AP/AVG/Privacy - AFM/AIFMD - DNB/ICAAP

Prioriteiten

De afdeling Risk Management heeft zich in 2018 met name gericht op het vernieuwen van het overkoepelende risicobeleid, rekening houdend met ontwikkelingen vanuit wet- en regelgeving en de eisen van toezichthouders. Het resultaat daarvan is een aangescherpte Lines of Defence, Risk cycle en Risk taxonomy. Daarmee is het fundament verstevigd voor een solide verankering en inbedding van riskmanagement binnen Bouwinvest. Op basis van dit vernieuwde beleid is een begin gemaakt om op deelgebieden risicobeleid en bijbehorende

beheersmaatregelen en processen verder te formaliseren en te documenteren. In 2018 zijn bijvoorbeeld de verzekeringsrisico's in de vastgoedportefeuilles nader onderzocht. Ook op gebied van risico governance is voor de afdeling Risk Management een charter geformuleerd in lijn met het bestaande Compliance charter.

Risicomatrix

Risico	Definitie	Beheersmaatregelen
Continuïteitsrisico	Het continuïteitsrisico is het risico dat de managementorganisatie niet langer kan voldoen aan de voorwaarden van de overeenkomsten met bpfBOUW, andere klanten, de eigen werknemers en de organisatie	• Bouwinvest business plan • Kaderbrieven • Beleggingsplan en fondsplannen • Jaarlijkse plannen van de business Units en afdelingen • Rapportageproces • Jaarlijkse ISAE 3402 type II audit • Bedrijfscontinuïteitplan • Service Level Agreements met uitbestedingspartners • Databeveiligingsbeleid (COBIT)
Integriteitsrisico	Integriteitsrisico's zijn verbonden aan het niet naleven van wet- en regelgeving (zoals fraude en cybercrime) of transparantie-eisen van Bouwinvest, medewerkers van Bouwinvest of door een partij waarmee Bouwinvest zaken doet	Het Compliancebeleid en de maatregelen worden in het volgende onderdeel beschreven.
Kwaliteitsrisico	Het kwaliteitsrisico is het risico dat de managementorganisatie onvoldoende kwaliteit kan leveren, waardoor Bouwinvest geen juiste uitvoering kan geven aan afspraken met klanten	• Kaderbrieven • Beleggingsplan en fondsplannen • Investment Committee • Due diligence van zakenpartners • Internal (process) control framework conform ISAE 3402 type II • Externe accountant • Procedure business incidenten • Pricing & Valuation Committee
Sleutelfigurenrisico	Dit is het risico dat de organisatie geen werknemers heeft met de juiste vaardigheden en kwaliteiten.	• Transparante cultuur en beloningsbeleid • Maatregelen om een hoog niveau van werknemerstevredenheid veilig te stellen • Opvolgings- en bevorderingsbeleid • Het opbouwen en behouden van een reputatie op de arbeidsmarkt
Juridisch en aansprakelijkheidsrisico	Het risico van bedreigingen voor de wettelijke positie van de organisatie, inclusief het mogelijke risico dat contractuele afspraken niet uitgevoerd kunnen worden, of niet goed zijn vastgelegd	• Interne Juridische afdeling • Externe gespecialiseerde advocatenkantoren • Diverse bedrijfs- en vermogensobjectverzekeringen (zakelijke en commissaris aansprakelijkheid) • Risicochecks van belangrijke vermogensobjecten • Verzekeringshandboek
Fiscaal risico	Dit is het risico dat de fiscale positie van de organisatie verkeerd is vastgesteld, waardoor de huidige en latente belastingverplichtingen onjuist worden weergegeven	• Interne fiscale afdeling • (Structurele) externe betrokken fiscalist (ook in evaluerende rol) • Uitgangspunten fiscaal beleid
Fundingrisico	Het risico dat de financiering ontoereikend en/of niet gewaarborgd is, omdat de groei van de organisaties beheerde activa niet gedekt is door de toevoeging van nieuw kapitaal van investeerders	• Proactieve benadering voor het verkrijgen van funding door de afdeling Investor Relations • Duidelijke jaarlijkse financieringsopgave in de plannen van het fonds • Financiering van een deel van een investeringsvoorstel
Reputatierisico	In het geval dat een van de bovengenoemde risico's zich voordoet, is enige mate van reputatieschade onvermijdelijk	• Transparante en frequente communicatie met klanten • Integriteitsrisicoanalyse

Monitoring en rapportage

De directie houdt toezicht op de risico's verbonden aan de verschillende activiteiten en de door Bouwinvest beheerde fondsen. Ter ondersteuning van deze controle en om transparantie over risico's te optimaliseren, stelt de riskmanager elk kwartaal een risicorapportage op.

In 2018 waren er drie soorten risicorapportages:

- Rapportage voor de vastgoedportefeuille van bpfBOUW;
- Rapportage van businessincidenten;
- Rapportage als onderdeel van de fondsverslagen voor AIF-fondsen.

De risicorapportage van de portefeuille van bpfBOUW is in lijn met het beleid verder aangepast, waarbij de risicorapportage voor de fondsen aangescherpt is. Het format van de rapportage van businessincidenten is in 2018 niet veranderd.

Compliance

Een onafhankelijk complianceteam identificeert, beoordeelt en monitort de compliancerisico's van de onderneming en adviseert en rapporteert daarover. Het team gebruikt de Bouwinvest Compliance Cyclus om alle relevante activiteiten te plannen, uit te voeren en erover te rapporteren. Deze cyclus bestaat uit een aantal gegroepeerde activiteiten. De eerste groep richt zich op de identificatie en interpretatie van bestaande en nieuwe wet- en regelgeving en op het vaststellen van de effecten daarvan. Vervolgens identificeert Bouwinvest de relevante compliancerisico's en kent er scores aan toe. Op basis daarvan stellen we prioriteiten en vertalen we (gewijzigde) wet- en regelgeving en geïdentificeerde risico's naar beleid, dat vervolgens wordt ingevoerd.

Het complianceteam zorgt voor het ontwerp van de benodigde processen, procedures en/of controlemaatregelen om het bijgewerkte of nieuwe beleid uit te voeren. De medewerkers op de compliance-afdeling leveren (zowel tijdens de uitvoering daarvan als op doorlopende basis) een grote inspanning om bewustzijn te creëren en te adviseren over relevante risico's en hoe daarmee om te gaan. Zo is het gelukt om het aantal incidenten te verminderen.

Het complianceteam zorgt voor toezicht op en controle van de effectiviteit van de controlemaatregelen en voor specifieke onderzoeken, wanneer incidenten of resultaten van de normale controleactiviteiten dit noodzakelijk maken. In de reguliere rapportages rapporteren we over resultaten en over mogelijke verbeterpunten, evenals over mogelijk gestarte onderzoeken.

Prioriteiten

Het creëren van bewustzijn over risico's is één van de prioriteiten van de compliance-afdeling. Ook is het belangrijk duidelijk te maken hoe medewerkers deze risico's kunnen verminderen of beheersen, en wat er op dit punt van hen wordt verwacht. Het vergroten van het bewustzijn over risico's was ook in 2018 een belangrijk aandachtspunt. Het complianceteam heeft een aantal trainingen en bijeenkomsten gehouden over juridische wijzigingen en aanpassingen in procedures. Jaarlijks organiseert Bouwinvest voor alle medewerkers integriteitsworkshops. Deelname is verplicht.

De compliance risico-omgeving is zeer dynamisch. Wet- en regelgeving verandert voortdurend. Ook in 2018 werkte de medewerkers op de compliance-afdeling aan het periodiek updaten van een aantal interne regels en voorschriften. Bouwinvest ziet nauw toe op de relevante wet- en regelgeving en zal de eigen interne compliancevoorschriften blijven aanpassen aan nieuwe of aangepaste wetgeving.

Gedragscode

Bouwinvest heeft een gedragscode vastgesteld die op alle medewerkers van toepassing is. In de gedragscode zijn bepalingen opgenomen over onder meer ethisch gedrag, belangenverstrengeling, naleving van wet- en regelgeving (intern en extern), maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), gezondheid en veiligheid, en de eisen aan onze zakenpartners. Deze gedragscode kent ook regels die specifiek van toepassing zijn op de directie en de raad van commissarissen, met betrekking tot tegenstrijdige belangen en beleggingen.

Bouwinvest kent een klokkenluidersregeling ingesteld met richtlijnen voor het melden en onderzoeken van onethisch gedrag.

Tegenstrijdige belangen

Bouwinvest heeft beleid geformuleerd met het oog op tegenstrijdige belangen. Het doel van dit beleid is ervoor te zorgen dat zich geen tegenstrijdige belangen voordoen die schade kunnen berokkenen aan onze klanten, onze fondsen of onze managementorganisatie. Het beleid beschrijft ook hoe Bouwinvest dient te handelen met betrekking tot de toewijzing van verschillende beleggingsmogelijkheden aan de diverse fondsen en investeerders. Het beleid is bedoeld als aanvulling op, en niet als vervanging van, wetgeving ten aanzien van tegenstrijdige belangen.

‘In control’ statement

De directie heeft een ‘in control’ statement afgegeven over de risico’s met betrekking tot de financiële rapportage en de strategische en operationele risicobeheersing. De directie is verantwoordelijk voor een deugdelijke risicobeheersing en goed functionerende interne controlesystemen, evenals voor de beoordeling van de effectiviteit daarvan. Op basis van de beoordeling van de risicobeheersings- en interne controlesystemen is de directie van mening dat deze systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële rapportage geen onjuistheden van materieel belang bevat. Bouwinvest heeft al sinds 2012 een ISAE3402 type II gericht op de financiële rapportageprocessen, wat aantoont dat deze op orde zijn.

In het algemeen is de directie van mening dat de risicobeheersings- en interne controlesystemen in 2018 op de juiste wijze functioneerden. Evenmin is er een indicatie dat deze systemen in 2019 niet op de juiste wijze zullen functioneren. In 2018 zijn er geen tekortkomingen aan het licht getreden die materiële gevolgen zouden kunnen hebben. Ook niet tot het moment waarop dit jaarverslag in 2019 werd ondertekend.

Verder zijn er geen tekortkomingen in de interne controlesystemen geconstateerd die een materieel effect kunnen hebben op de operationele en compliance-risico’s, alsmede op de financiële rapportagefunctie en het functioneren van de interne auditor en de externe accountant.

Samenstelling van de besturen

Samenstelling van de directie

**D.J. (Dick) van Hal, Chief Executive Officer en statutair directeur**

(1958, Nederlandse nationaliteit)

Dick van Hal is sinds 2008 CEO. Daarvoor bekleedde hij diverse bestuursfuncties bij Syntrus Achmea, waaronder managing director en CEO. Hij begon zijn carrière bij Centraal Beheer Beleggingen en Staal Bankiers.

Van Hal studeerde Investment Analysis (VBA) aan de Universiteit van Amsterdam. Hij is sinds mei 2017 voorzitter van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN).

**A. (Arno) van Geet, Chief Finance & Risk Officer**

(1973, Nederlandse nationaliteit)

Arno van Geet is sinds 2014 CFRO. Daarvoor werkte hij in managementfuncties bij Interpolis, Westland Utrecht Hypotheekbank en laatstelijk als CFO bij Allianz Nederland. Hij is verantwoordelijk voor financieel beheer en risicomanagement, de financiële verslaglegging, rapportages, corporate control, de interne auditfunctie, bedrijfsprocesbeheer, IT en research.

Van Geet studeerde rechten en economie aan de Universiteit Utrecht.

**A. (Allard) van Spaandonk, Chief Investment Officer Dutch Investments**

(1961, Nederlandse nationaliteit)

Allard van Spaandonk is sinds 2013 CIO DI. Daarvoor was hij directeur Asset Management van Bouwinvest, directeur Woning- en Winkelbeleggingen bij Syntrus Achmea Vastgoed en hoofd Woninghypotheken bij Achmea Vastgoed.

Van Spaandonk is lid van het bestuur van de NEPROM.

**S.A. (Stephen) Tross, Chief Investment Officer International Investments**

(1967, Nederlandse nationaliteit)

Stephen Tross is sinds 2010 CIO II. Hij werkte daarvoor in de vastgoedcontrolepraktijk van KPMG Accountants en PricewaterhouseCoopers in Nederland, New York en Londen.

Hij studeerde bedrijfseconomie aan de Hogeschool Utrecht en accountancy aan het NIVRA-Nyenrode. Tross is professioneel lid van het British Institution of Chartered Surveyors (RICS) en lid van de management board van ANREV.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vier leden met de Nederlandse nationaliteit. Alle leden zijn onafhankelijk. De samenstelling van de raad van commissarissen is in 2018 niet gewijzigd.



C.J. (Kees) Beuving, voorzitter tot 31 januari 2019

Kees Beuving (1951) is in 2014 toegetreden tot de raad van commissarissen. Tot en met 31 januari 2019 vervulde hij de rol van voorzitter. In verband met zijn benoeming tot waarnemend voorzitter van PGGM is hij per 1 februari 2019 teruggetreden als commissaris.

Hij heeft een lange staat van dienst in de bankensector. Tot 2013 was hij bestuursvoorzitter van de toenmalige Friesland Bank. Daarvoor werkte hij in verschillende bestuursfuncties bij Fortis Bank Nederland, onder meer tussen 2002 en 2006 als voorzitter van de Raad van Bestuur.

Hij heeft ruime ervaring in toezichtfuncties. Momenteel is hij lid van de raad van commissarissen van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en voorzitter van het bestuur van stichting VSB Vermogensfonds. Ook is hij voorzitter van het bestuur van VOXImpuls en voorzitter van de Raad van Toezicht van Qredits Microfinanciering Nederland. Tot 1 januari 2018 was de heer Beuving commissaris bij Delta Lloyd Bank N.V.



J.H.W.R. (Jan) van der Vlist, voorzitter vanaf 1 februari 2019

Jan van der Vlist (1954) is in 2013 toegetreden tot de raad van commissarissen. Hij treedt af per 18 april 2019.

Hij is directeur van consultancybedrijf Klockensteijn B.V. Tot 2011 was hij hoofd Investment Management en managing director van NIBC Bank N.V. Daarvoor was hij werkzaam bij PGGM als director structured investments.

Hij vervult diverse toezichtfuncties. Van der Vlist is voorzitter van de raad van commissarissen van Holland Property Group, directievoorzitter van NIBC Infrastructure Partners I B.V., directeur van Barrage Vastgoed B.V., niet-uitvoerend bestuurder van Aventicum Real Estate Partners Europe GP Ltd. en lid van het Investment committee van Aventicum Capital Management.



R.Th (Roel) Wijmenga

Roel Wijmenga (1957) is in 2014 toegetreden tot de raad van commissarissen. Hij treedt af per 18 april 2019.

Hij heeft een achtergrond in de verzekeringsbranche. Wijmenga was laatstelijk CFO bij ASR Verzekeringen. Daarvoor bekleedde hij diverse financiële bestuursfuncties, onder meer bij AMEV, Interpolis en Eureko.

Hij vervult diverse toezichthoudende functies. Wijmenga is voorzitter van het algemeen bestuur van het Philips Pensioenfonds en commissaris bij Achmea.



C.G (Carolien) Gehrels

Carolien Gehrels (1967) is in 2015 toegetreden tot de raad van commissarissen. Zij treedt af per 18 april 2019.

Zij is directeur European Cities bij Arcadis. Daarvoor was Gehrels onder meer werkzaam bij het openbaar bestuur, als wethouder economische zaken, kunst en cultuur van de gemeente Amsterdam.

Zij is onder meer lid van het bestuur van het Koninklijk Concertgebouw Orkest, lid van raad van commissarissen van de TU Delft, commissaris bij Worldwaternet en bestuurslid van het Forum for City Renewal and Urban Development.

Jaarrekening 2018

Balans per 31 december

Voor resultaatbestemming, alle bedragen in € duizenden	Noot	2018	2017
Activa			
Immateriële vaste activa	1	1.041	571
Materiële vaste activa	2		
Verbouwingen		1.311	209
Bedrijfsmiddelen		800	224
		2.111	433
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	3	14.243	12.705
		14.243	12.705
Vlottende activa			
Debiteuren		-	5
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4	92	50
Belastingen	5	926	530
Latente belastingvorderingen	6	-	776
Overige vorderingen en overlopende activa		2.547	294
Liquide middelen	7	26.341	27.923
		29.906	29.578
Totaal activa		47.301	43.287
Passiva			
Aandelenkapitaal		225	225
Agioreserve		41.367	41.367
Overige reserve		(11.615)	(12.275)
Resultaat boekjaar		3.175	4.660
Eigen vermogen	8	33.152	33.977
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	9	903	718
		903	718
Kortlopende schulden			
Crediteuren		18	384
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	1.241	1.065
Pensioenpremies	11	660	584
Schulden aan groepsmaatschappijen	12	7.026	3.969
Overige schulden		2.598	1.119
Overlopende passiva		1.703	1.471
		13.246	8.592
Totaal passiva		47.301	43.287

Winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden

	Noot	2018	2017
Management fee	13	38.474	34.288
Bedrijfslasten			
Personeelskosten	14	24.867	20.846
Afschrijvingskosten	1-2	848	955
Overige bedrijfskosten	15	10.410	7.733
Totaal bedrijfslasten		(36.125)	(29.534)
Bedrijfsresultaat		2.349	4.754
Resultaat van deelnemingen	16	1.882	1.556
Rentebaten en -lasten	17	(95)	(96)
Resultaat voor belastingen		4.136	6.214
Vennootschapsbelasting	18	(961)	(1.554)
Resultaat na belastingen		3.175	4.660

Kasstroomoverzicht

Alle bedragen in € duizenden

	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat	3.175	4.660
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen	848	955
Resultaat van deelnemingen	(1.882)	(1.556)
Rentebaten en -lasten	95	96
Veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen:		
Mutatie latente belastingvorderingen	776	1.251
Mutatie vlottende activa	(2.686)	31
Mutatie voorzieningen	185	303
Mutatie kortlopende schulden	4.654	1.435
	5.165	7.175
Rentelasten	(95)	(96)
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.070	7.079
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	(1.917)	(378)
Investerings in immateriële vaste activa	(1.079)	(328)
Ontvangen dividend	344	347
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(2.652)	(359)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(4.000)	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(4.000)	-
Nettokasstroom	(1.582)	6.720
Saldo 1 januari	27.923	21.203
Toename/(afname) liquide middelen	(1.582)	6.720
Saldo 31 december	26.341	27.923

Toelichting op de jaarrekening

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld

Algemeen

Juridische structuur en belangrijkste activiteiten

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. ('Bouwinvest' of 'de onderneming'), gevestigd in Amsterdam, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die opgericht is op 9 oktober 2002. Het Kamer van Koophandel nummer van de onderneming is 34180506. De doelstelling van Bouwinvest is om diensten op het gebied van vastgoedbeleggingen te leveren aan de Stichting Bedrijfstakpensioenfondsen voor de Bouwnijverheid (bpfBOUW), aan andere institutionele beleggers en aan groepsmaatschappijen van bpfBOUW, zoals gedefinieerd in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek. Alle aandelen in de onderneming zijn in het bezit van bpfBOUW. De onderneming maakt deel uit van een groep die geleid wordt door bpfBOUW in Amsterdam. De financiële informatie van de onderneming is opgenomen in de jaarrekening van bpfBOUW. Exemplaren hiervan zijn beschikbaar bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede op de website van bpfBOUW.

Bouwinvest is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in vastgoed voor institutionele beleggers. Bouwinvest beheert vijf Nederlandse sectorfondsen. Bouwinvest beheert ook voor BPF Bouw een separaat mandaat voor vastgoedbeleggingen in Europa, Noord-Amerika en de regio Azië/Pacific. In Nederland omvatten de managementdiensten de gehele vastgoedketen, van aankoop en (her)ontwikkeling tot vermogensbeheer en verkoop. Voor de internationale beleggingen bestaan de managementdiensten vooral uit bepalen van de vastgoedstrategie, fondsselectie en het volgen van de prestaties van de geselecteerde fondsbeheerders en fondsen.

Bouwinvest vormt samen met bpfBOUW een fiscale eenheid voor de BTW. BpfBOUW is het hoofd van de fiscale eenheid en naast Bouwinvest zijn ook Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V., Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V., Bouwinvest Development B.V. en GIP Beheer B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW. De fiscale eenheid voor de BTW bestaat feitelijk vanaf 1 januari 2018, de ondernemingen binnen de fiscale eenheid doen zelfstandig BTW-aangifte.

Uitgangspunt voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De juridische eenheid is onderworpen aan de regeling voor jaarrekeningen van middelgrote ondernemingen, zoals gedefinieerd in artikel 2:397 van het Burgerlijk Wetboek.

Waarderingsgrondslagen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij anders aangegeven bij de betreffende grondslag voor een specifieke balanspost, worden activa en passiva gewaardeerd conform het kostenmodel.

Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. Winst wordt alleen opgenomen indien deze is gerealiseerd op de balansdatum. Verliezen die zich hebben voorgedaan vóór het eind van het boekjaar worden opgenomen indien zij bekend zijn geworden vóór de opstelling van de jaarrekening.

De jaarrekening van de onderneming wordt gepresenteerd in duizenden euro's (€), tenzij anders aangegeven.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten primaire financiële instrumenten, zoals debiteuren en crediteuren.

De toelichting op de afzonderlijke posten van de balans meldt de reële waarde van het desbetreffende instrument indien deze afwijkt van de boekwaarde. De boekwaarden van alle financiële instrumenten benaderen de reële waarde. Indien het financiële instrument niet is opgenomen op de balans, wordt de informatie over de reële waarde opgenomen in de toelichting bij de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de waarderingsgrondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen onder aftrek van lineaire afschrijvingen, berekend met inachtneming van de geschatte economische levensduur van de desbetreffende activa en, voor zover van toepassing, onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen (*impairments*). Op aanschaffingen in het verslagjaar wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

De afschrijving vindt plaats in drie tot vijf jaar.

Materiële vaste activa

De bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen onder aftrek van lineaire afschrijvingen, berekend met inachtneming van de geschatte economische levensduur van de desbetreffende activa en, voor zover van toepassing, onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen (*impairments*). Op aanschaffingen in het verslagjaar wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

De afschrijving van de bedrijfsmiddelen vindt plaats in drie tot vijf jaar.

Financiële vaste activa: deelnemingen

Wanneer er invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden de overige deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Wanneer er geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden geassocieerde ondernemingen gewaardeerd tegen kostprijs onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen, voor zover van toepassing. Bij de waardering van geassocieerde ondernemingen worden eventuele bijzondere waardeverminderingen in aanmerking genomen.

Vlottende activa

Bij eerste opname worden debiteuren gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kosten. De reële waarde en geamortiseerde kosten zijn gelijk aan de nominale waarde. Eventuele voorzieningen voor dubieuze debiteuren die nodig worden geacht, worden in mindering gebracht. De voorzieningen worden bepaald door de individuele beoordeling van de debiteuren.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de belastingvordering kan worden gerealiseerd te zijner tijd. Deze uitgestelde belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een kortlopend karakter.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien de met liquide middelen gelijk te stellen activa niet vrij ter beschikking staan, dient dit bij de waardering in aanmerking te worden genomen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden verantwoord wanneer de onderneming een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft op grond van gebeurtenissen in het verleden; het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen vereist is voor de afwikkeling van de verplichting; en het bedrag betrouwbaar kan worden geschat. Voorzieningen worden opgenomen tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting vereist zullen zijn om de verplichting af te wikkelen, indien het effect daarvan materieel is.

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de deelnemingen. Deze uitgestelde belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname worden de opgenomen passiva gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Management fee

De management fee wordt berekend op basis van beheerd vermogen en projectomzet.

Belastingen

De vennootschapsbelasting over de winst wordt berekend tegen het van toepassing zijnde tarief over het in het boekjaar behaalde resultaat, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winst berekend in de jaarrekening en de fiscale winst, en waarbij latente belastingvorderingen (voor zover van toepassing) alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat zij kunnen worden gerealiseerd.

Toelichting op het kasstroomoverzicht, algemene grondslagen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De middelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en daarmee gelijk te stellen activa. Deze laatste worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

Alle bedragen in € duizenden

1 Immateriële vaste activa

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	571	517
Investerings	1.079	328
Afschrijvingen	(609)	(274)
Boekwaarde per 31 december	1.041	571
Aanschafwaarde	9.183	8.104
Uitboeken oude hard- en software	(7.220)	-
Cumulatieve afschrijvingen	(922)	(7.533)
Boekwaarde per 31 december	1.041	571

2 Materiële vaste activa

	Verbouwingen	Bedrijfsmiddelen	Totaal 2018	Totaal 2017
Boekwaarde per 1 januari	209	224	433	736
Investerings	1.338	579	1.917	378
Afschrijvingen	(236)	(3)	(239)	(681)
Boekwaarde per 31 december	1.311	800	2.111	433
Aanschafwaarde	7.055	2.095	9.150	7.233
Uitboeken oude verbouwingen en bedrijfsmiddelen	(4.491)	(900)	(5.391)	-
Cumulatieve afschrijvingen	(1.253)	(395)	(1.648)	(6.800)
Boekwaarde per 31 december	1.311	800	2.111	433

3 Deelnemingen

Het verloop van de andere niet tot de groep behorende deelnemingen en leningen opgenomen onder de financiële vaste activa is als volgt:

	Boekwaarde 31-12-2017	Storting/ verkoopen	Dividend	Resultaat 2018	Boekwaarde 31-12-2018
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund NV (0,2%)	8.603	-	(216)	1.539	9.926
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund NV (0,3%)	2.141	-	(79)	108	2.170
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund NV (0,3%)	1.961	-	(49)	235	2.147
Bouwinvest Asia Pacific Pty Ltd (100%)	-	-	-	-	-
Totaal	12.705	-	(344)	1.882	14.243

Bouwinvest Asia Pacific Pty Ltd is opgericht in december 2018 met een volgestort kapitaal van AUD 10,-

4 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2018	2017
Bouwinvest Retail Development B.V.	10	-
Bouwinvest Office Development B.V.	81	50
Bouwinvest Office Fund N.V.	1	-
Totaal	92	50

5 Belastingen

	2018	2017
Omzetbelasting	823	364
Dividendbelasting	103	166
Totaal	926	530

6 Latente belastingvorderingen

	2018	2017
Latente belastingvorderingen	-	776
Totaal	-	776

Het fiscaal compensabele verlies bedroeg eind 2018 € 0,0 miljoen (2017: € 3,1 miljoen). Op basis van het compensabele verlies was in 2017 een latente belastingvordering vastgesteld op € 0,8 miljoen, welke in 2018 is gerealiseerd.

7 Liquide middelen

	2018	2017
Banktegoeden	26.341	27.923
Totaal	26.341	27.923

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

8 Eigen vermogen

Voor resultaatbestemming

	Aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserve	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans per 1 januari 2018	225	41.367	(12.275)	4.660	33.977
Resultaat lopend boekjaar	-	-	-	3.175	3.175
Resultaatbestemming	-	-	4.660	(4.660)	-
Uitgekeerd dividend	-	-	(4.000)	-	(4.000)
Balans per 31 december 2018	225	41.367	(11.615)	3.175	33.152

Voor resultaatbestemming

	Aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserve	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans per 1 januari 2017	225	41.367	(14.870)	2.595	29.317
Resultaat lopend boekjaar	-	-	-	4.660	4.660
Resultaatbestemming	-	-	2.595	(2.595)	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-	-
Balans per 31 december 2017	225	41.367	(12.275)	4.660	33.977

Aandelenkapitaal

De aandelen hebben een nominale waarde van 1 euro, per 31 december 2018 zijn in totaal 225.000 aandelen uitgegeven en volgestort.

Resultaatbestemming 2017

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 17 april 2018 de jaarrekening 2017 vastgesteld. Het resultaat over 2017 van € 4.660.000 is toegevoegd aan de overige reserve.

Voorstel resultaatbestemming 2018

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over 2018 een dividend uit te keren van € 3.000.000 en het overige resultaat van € 175.000 ten gunste van de overige reserves te brengen. Het nettoresultaat over het jaar bedraagt € 3.175.000.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

9 Latente belastingverplichtingen

	2018	2017
Latente belastingverplichtingen	903	718
Totaal	903	718

Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de deelnemingen eind 2018 van € 4,4 miljoen (2017: € 2,9 miljoen) is een latente belastingverplichting opgenomen van € 0,9 miljoen met een langlopend karakter.

10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Loonheffingen	1.241	1.065
Totaal	1.241	1.065

11 Pensioenpremies

Het verloop van de kortlopende schulden ter zake van pensioenen is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	584	486
Betaling met betrekking tot voorgaande jaren	(584)	(486)
	-	-
Af te dragen premies over het boekjaar	2.593	2.236
Afdrachten met betrekking tot het boekjaar	(1.933)	(1.652)
Totaal	660	584

12 Schulden aan groepsmaatschappijen

	2018	2017
Schuld aan bpfBOUW	4.416	3.954
Schuld aan Retail Fund	1.367	-
Schuld aan Office Fund	1.082	-
Schuld aan Residential Fund	161	-
Schuld aan Bouwinvest Development B.V.	-	15
Totaal	7.026	3.969

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Niet uit de balans blijkende rechten

Bouwinvest heeft met de fondsen een beheerovereenkomst voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van twee jaar. Tevens heeft de onderneming een mandaat van bpfBOUW met betrekking tot de Internationale portefeuilles voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van vijf jaar. De management fee wordt berekend op basis van de 'net asset value' en is naar verwachting over 2019 ongeveer € 38 miljoen.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Betreft huur- en leaseovereenkomsten en kosten voor de verbouwing van het Maincourt.

	2018	2017
Eerste jaar	5.162	1.746
Tweede tot vijfde jaar	5.408	5.334
Meer dan vijf jaar	8.826	8.774
Totaal	19.396	15.854

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden

13 Management fee

Bouwinvest ontving een management fee van in totaal € 38,5 miljoen (2017: € 34,3 miljoen) bestaande uit € 38,3 miljoen (2017: € 33,3 miljoen) op basis van het beheerde vermogen. Voor de activiteiten met betrekking tot projectontwikkeling is de fee € 0,2 miljoen (2017: 1,0 miljoen) op basis van de gefactureerde termijnen.

Bouwinvest levert vastgoeddiensten aan de volgende fondsen en entiteiten (groepsondernemingen zoals gedefinieerd in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek). Het totale beheerde vermogen van de onderneming wordt hierna weergegeven.

	2018	2017
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.	5.761.761	4.751.642
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.	969.680	888.896
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V.	771.241	631.446
Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V.	259.111	221.610
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.	178.443	112.001
Bouwinvest Development B.V.	63.337	65.020
bpfbOUW (mandaten International Investments & Heritage)	3.274.238	2.753.397
Totaal	11.277.811	9.424.012

De management fee bedroeg in 2018 € 38,5 miljoen (2017: € 34,3 miljoen) en is voor de fondsen berekend als 0,5% van de 'net asset value' en voor de internationale investeringen van bpfbOUW op 0,25% van de 'net asset value'.

14 Personeelskosten

	2018	2017
Lonen en salarissen	15.597	13.103
Sociale lasten	1.585	1.297
Pensioenlasten	2.545	2.202
Tijdelijk personeel	2.060	1.819
Overige personeelskosten	3.080	2.425
Totaal	24.867	20.846

De aan het boekjaar toe te rekenen pensioenlasten zijn als volgt opgebouwd:

	2018	2017
Aan het boekjaar toe te rekenen pensioenafspraken	2.928	2.516
Inhoudingen	(383)	(314)
Totaal	2.545	2.202

Conform het Nederlandse pensioenstelsel wordt deze regeling gefinancierd door bijdragen (premies) aan een collectief pensioenfonds. Voor Bouwinvest is dat het Ondernemingspensioenfonds (OPF) van APG.

De opgebouwde aanspraken worden altijd volledig gefinancierd in het desbetreffende kalenderjaar via – ten minste – kosteneffectieve premies. De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als niet-actieve (slapers en gepensioneerd) deelnemers – een voorwaardelijke toeslagregeling. De toekenning van toeslagen (indexatie) hangt af van het beleggingsrendement. De pensioenpremie in de basisregeling bedraagt

23,1% van de pensioengrondslag in 2018 (2017: 23,1%) met een maximum van € 105.075. De jaarlijkse bijdrage van de werknemer bedraagt ten minste 1,75% en maximaal 4,2% van het brutosalaris. Op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen stelt het bestuur van het pensioenfonds elk jaar de premie vast.

Aanvullend op deze basisregeling waarin iedere medewerker van Bouwinvest verplicht deelneemt, wordt ook een Netto Pensioen Regeling (NPR) aangeboden aan medewerkers met een totaal vast inkomen boven de wettelijk vastgestelde grens van € 105.075. Deze medewerkers ontvangen een werkgeverscompensatie ter hoogte van de maximale fiscale inleg in een NPR; daadwerkelijke deelname aan de NPR is vrijwillig.

Het desbetreffende bedrijfstakpensioenfonds heeft gemeld dat de dekkingsgraad 116,8% was in 2018 (2017: 114,5%). Op basis van de overeengekomen regeling heeft de groep geen verplichting om aanvullende bijdragen te leveren in geval van een tekort, anders dan in de vorm van hogere toekomstige bijdragen.

Werknemers

Het aantal werknemers eind 2018 bedroeg 169,7 fte (2017: 152,5 fte). Het gemiddeld aantal werknemers in 2018 was 162,0 fte (2017: 143,0 fte).

Beloning

Bouwinvest heeft gedurende het boekjaar een totaalbedrag van € 19,7 miljoen aan beloningen (inclusief sociale lasten en pensioenen) uitgekeerd aan 169,7 fte (2017: € 16,6 miljoen aan 152,5 fte), waarvan 5,3% variabele beloning en het restant vaste beloning was.

Van het totaalbedrag van de beloningen werd € 1,4 miljoen (2017: € 1,3 miljoen) uitgekeerd aan de directieleden. Dit zijn de enige personeelsleden wier handelen het risicoprofiel van het Residential Fund, het Retail Fund, het Office Fund en de overige fondsen en de separate mandaten van de beheerder in belangrijke mate beïnvloedt. De variabele beloning wordt op discretionaire basis bepaald door de directie van Bouwinvest en is gedeeltelijk afhankelijk van de resultaten van de onderneming. De variabele beloning van de directie wordt vastgesteld door de raad van commissarissen en is gemaximeerd op 20% van het jaarsalaris.

De beloning aan de commissarissen over 2018 bedroeg in totaliteit € 125.000 (2017: € 125.000).

Bouwinvest beheert vijf Nederlandse sectorfondsen en drie mandaten voor internationale vastgoedbeleggingen. Het Residential Fund, het Retail Fund en het Office Fund zijn beleggingsinstellingen en staan open voor institutionele klanten. Het Hotel Fund en het Healthcare Fund beheert Bouwinvest, net als de internationale vastgoedbeleggingen, exclusief voor bpfBOUW. De internationale portefeuille bevat zowel beursgenoteerd als niet-beursgenoteerd vastgoed in Europa, Noord-Amerika en Azië-Pacific. Een toewijzing van de beloningen aan de verschillende beleggingsinstellingen is niet expliciet samen te stellen en dus niet beschikbaar.

15 Overige bedrijfskosten

	2018	2017
Huisvestingskosten	2.069	1.890
Automatiseringskosten	3.157	2.368
Communicatiekosten	974	712
Advieskosten	629	360
Research- en Investor Relationskosten	471	341
Niet-verrekenbare btw	2.358	1.708
Overige kosten	752	354
Totaal	10.410	7.733

16 Resultaat van deelnemingen

	2018	2017
Resultaat van deelnemingen	1.882	1.556
Resultaat van deelnemingen	1.882	1.556

17 Rentebaten en -lasten

	2018	2017
Rentelasten	(95)	(96)
Rentebaten en -lasten	(95)	(96)

18 Vennootschapsbelasting

	2018	2017
Resultaat voor belastingen	4.136	6.214
Vennootschapsbelasting	(925)	(1.554)
Afboeking latente belastingvordering	(36)	-
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Totaal	(961)	(1.554)

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 20 maart 2019

De directie

Dick van Hal, *Chief Executive Officer en statutair directeur*

Arno van Geet, *Chief Finance & Risk Officer*

Allard van Spaandonk, *Chief Investment Officer Dutch Investments*

Stephen Tross, *Chief Investment Officer International Investments*

De raad van commissarissen

Jan van der Vlist

Roel Wijmenga

Carolien Gehrels

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake winstbestemming

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 4 van de statuten. Hierin is bepaald dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vaststelt welk deel van de winst wordt toegevoegd aan de reserves. Het resterende bedrag van de winst staat ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouder en de raad van commissarissen van Bouwinvest Real Estate Investors B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere 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 Bouwinvest Real Estate Investors B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het directieverslag
- De overige gegevens
- Overige andere informatie

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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 materiële fouten en fraude ontdekken.

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.

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 vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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 vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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.

Amsterdam, 20 maart 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA

Appendix

Bedrijfsprofiel

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. investeert vermogen van institutionele beleggers (pensioenfondsen en verzekeraars) in vastgoed. We beleggen voor de lange termijn, op verantwoorde wijze, met oog voor de wereld om ons heen. Met als doel risicospreiding en een solide rendement voor onze klanten. Wij beheren een gediversifieerd palet van drie internationale mandaten en vijf Nederlandse sectorfondsen. Het belegd vermogen bedraagt in totaal € 11,3 miljard (YE 2018).

Expertise als fundament voor groei

Wij hebben ruim 65 jaar ervaring in de vastgoed- en pensioenwereld en begrijpen de behoeften van onze klanten en spelen in op de continu veranderende markten. Onze jarenlange ervaring en kennis van de nationale markt kunnen wij internationaal toepassen. En onze internationale expertise helpt ons weer op de Nederlandse markt. Bij Bouwinvest werken 170 professionals. Kijk voor meer informatie op www.bouwinvest.nl.

Begrippenlijst

GRESB deelname

Het aandeel van investeringen van Bouwinvest dat deelneemt aan GRESB in de rapportage periode, gewogen tegen de NAV aan het einde van de rapportage periode.

GRESB score

De GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) score is een meeteenheid van de ESG prestatie van een entiteit – weergegeven als een getal tussen 0 en 100. De score is het resultaat van een jaarlijkse beoordeling van een vastgoedentiteit door GRESB.

GRESB sterren beoordeling

De GRESB sterren beoordeling is gebaseerd op de GRESB score en de relatieve positie ten opzichte van het gehele GRESB universum, dat jaarlijks op basis van de scores wordt vastgesteld. Wanneer een entiteit in het top kwantiel eindigt wordt deze een score van 5 sterren toebedeeld. Als de entiteit in het laagste kwantiel eindigt wordt deze een score van 1 ster toebedeeld, etc. Omdat de GRESB sterren beoordeling als een relatieve score ten opzichte van de wereldwijde score van deelnemende entiteiten wordt berekend, toont de beoordeling hoe het fonds presteert op wereldwijde schaal.

Bovengemiddeld duurzame beleggingen

Beleggingen beoordeeld met 4 of 5 GRESB sterren. Het aandeel wordt weergegeven als percentage van de totale NAV aan het einde van een periode. Beleggingen die voor het eerste jaar deelnemen aan GRESB hebben de mogelijkheid om hun prestatie niet publiek te maken. Als de score toch bekend wordt gemaakt aan Bouwinvest wordt deze meegenomen.

Groene portefeuille

Aandeel verhuurbaar vloeroppervlak met een energielabel A, B en C, afgezet tegen het totaal verhuurbare vloeroppervlak van de portefeuille Nederlandse sectorfondsen. Voor de woningportefeuille is het aandeel groene portefeuille berekend per wooneenheid.

Energie index van de portefeuille

Gemiddelde energie index van de Nederlandse vastgoedportefeuille, gewogen naar verhuurbaar vloeroppervlak. Vastgoedbeleggingen zonder energie index worden niet meegenomen. Voor de woningportefeuille is de gemiddelde energie index berekend per wooneenheid.

Duurzaam gecertificeerde portefeuille (Nederlandse sectorfondsen)

Het relatieve aandeel van vastgoedbeleggingen binnen een portefeuille die formeel een duurzaam gebouw certificaat (zoals BREEAM-NL en GPR-gebouw) hebben aan het einde van de rapportage periode, ten opzichte van de totale portefeuille (op basis van m² LFA).

Duurzaam gecertificeerde portefeuille (Internationale mandaten)

De gemiddelde score van beleggingen op het aspect Gebouwen Certificaten binnen de GRESB beoordeling, gewogen tegen de totale NAV van de Internationale beleggingen die deelnemen aan GRESB.

Reductie van energie consumptie (Nederlandse sectorfondsen)

Percentage verandering in energie consumptie (elektriciteit en gas), aan het eind van de rapportage periode afgezet tegen het voorgaande jaar op een like-for-like basis voor energie meters onder het directe beheer van het fonds. Like-for-like verwijst naar de energie consumptie van een portefeuille met consistente activiteiten in de onderling vergeleken perioden. Gas verbruik is omgezet van m³ in kWh op basis van de conversiefactoren zoals gepubliceerd aan het einde van de periode op <https://www.co2emissiefactoren.nl>. Het gas verbruik binnen het rapportage jaar is gecorrigeerd voor de verschillen in cijfers graaddagen in De Bilt (Nederland) tussen het huidige en voorgaande jaar.

Reductie van de energie consumptie (Internationale Mandaten)

Gemiddelde like-for-like energie reductie (jaar-op-jaar) zoals gerapporteerd door GRESB, gewogen naar de NAV internationale beleggingen die deelnemen aan GRESB. Reductie is gebaseerd op de energie consumptie periode jaar-1 versus jaar-2.

Energie-, emissie en water intensiteit

Energie-, emissie- en waterintensiteit wordt gerapporteerd op basis van like-for-like verbruiksdata en verhuurbaar vloeroppervlakte. Het betreft collectief ingekochte onderdelen en verbruik voor de algemene ruimten evenals verbruiksdata van huurderuimte die niet individueel is bemeterd. Voor emissies wordt zowel scope 1 als scope 2 data meegenomen.

Geplaatste zonnepanelen (Nederlandse sectorfondsen)

Hoeveelheid geïnstalleerd vermogen (in kilowatt piek - KWp) aan zonnepanelen in de portefeuille.

Aandeel hernieuwbare energie (Internationale mandaten)

Aandeel hernieuwbare energie van de totale consumptie van internationale beleggingen die deelnemen in GRESB, zoals jaarlijks gerapporteerd door GRESB. Dit bestaat uit hernieuwbare energie die binnen de beleggingen wordt opgewerkt en gebruikt/geëxporteerd en buiten de beleggingen wordt opgewerkt en binnen de beleggingen wordt gebruikt.

Bewuste bouwplaats

Het aandeel van de bouwplaatsen die betrekking hebben op aankopen of renovaties van Bouwinvest die zijn geregistreerd als 'Bewuste Bouwplaats' gedurende de rapportage periode, gewogen naar aankoopprijs.

Lidmaatschap aan brancheorganisaties

Aantal medewerkers met een actief lidmaatschap in een bestuur of werkgroep van een brancheorganisatie in de vastgoedsector gedurende de rapportage periode.

Kennisplatform gericht op innovatie

Een kennisplatform is een interactieve online/offline omgeving, waar kennisdeling en netwerken tussen verschillende partijen wordt gefaciliteerd, met als doel het hergebruiken van bestaande kennis en het ontwikkelen van nieuwe kennis en technologie en een bijdrage levert aan verbetering van de prestaties van vastgoed. Ook wel aangeduid met 'PropTech'.

Toevoegen middenhuur woningen

Het totaal aantal nieuw aan de Nederlandse woningportefeuille toegevoegde woningen met een huurprijs tussen €711 en €1.250 per maand in de rapportage periode.

Compliance incident

Een gedraging of gebeurtenis die een gevaar vormt voor de integere uitoefening van de bedrijfsvoering van Bouwinvest of de aan haar verbonden ondernemingen waaronder begrepen het overtreden van wet- en regelgeving, fraude, corruptie en het schenden van een geheimhoudingsplicht.

Persoonsgegevens beveiligingsincident

Het aantal substantiële incidenten die betrekking hebben op het niet voldoen aan wettelijke voorschriften en normen op het gebied van bescherming van persoonsgegevens danwel beveiligingsincidenten die als datalek aangemerkt worden. Een incident is substantieel als een incident door Bouwinvest gemeld moet worden bij een officiële instantie, een regelgevende of soortgelijke officiële instantie een melding indient bij Bouwinvest, of een klacht die ingediend wordt door een externe partij bij Bouwinvest die door Bouwinvest als legitiem wordt gezien.

'like-for-like' afname van emissies

'Like-for-like' gegevens en wijzigingen hebben betrekking op vastgoedobjecten in onze portefeuille die gedurende de volledige periode van 24 maanden volledig eigendom waren van Bouwinvest en operationeel waren.

Vastgoedobjecten die zijn geacquireerd, verkocht of een grote renovatie ondergingen in deze periode zijn uitgesloten. De totale emissie betreft directe CO₂ uitstoot (scope 1) en indirecte CO₂ uitstoot (scope 2) afkomstig van elektra, gas en stadsverwarming. De totale netto CO₂ uitstoot na compensatie is de totale CO₂ uitstoot na afboeking en compensatie doormiddel van Garanties van Oorsprong (GvO's). Om de CO₂ emissies te berekenen worden land en energiebron specifieke omrekenfactoren gebruikt die jaarlijks kunnen veranderen. De meest recente omrekenfactoren worden gebruikt (bron: www.cozemissiefactoren.nl).

Huurdertevredenheid

De totale huurdertevredenheidsscore betreft de ongewogen gemiddelde totaalscore van de huurdertevredenheidsscore per sectorfonds die betrekking hebben op het rapportage jaar. De score op fondsniveau is ook ongewogen en gemiddeld.

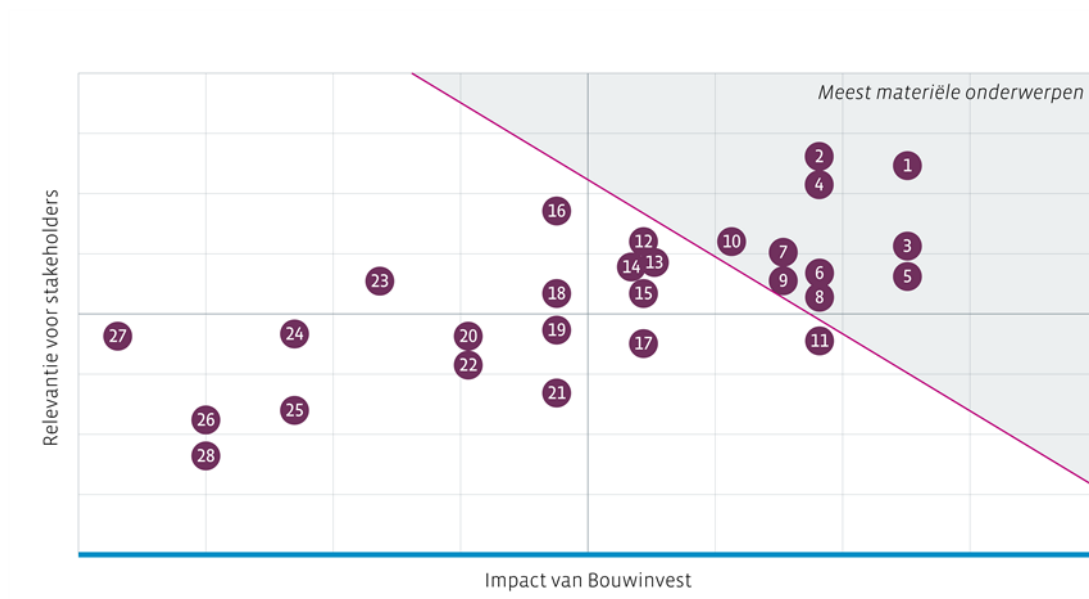
Klantwaardering

Gemiddelde score van door klanten (pensioenfondsen, verzekeraars en goede doelen) ingevulde tevredenheidsonderzoeken over een bepaald rapportage jaar.

Medewerkerstevredenheid

Ongewogen gemiddelde totaal score in het tweejaarlijkse medewerker onderzoek.

Materialiteitsmatrix



- 1 Integriteit en transparantie
- 2 Energie-efficiënte gebouwen
- 3 CO₂-emissies van de vastgoedportefeuille beperken
- 4 Tevreden huurders & gebruikers
- 5 Klantgerichtheid naar investeerders
- 6 Tevreden en betrokken medewerkers
- 7 Cybersecurity en privacy
- 8 Betaalbare huurwoningen
- 9 Nieuwe technologie en innovatie
- 10 Veiligheid in het bouwproces
- 11 Circulair bouwen en gebruiken
- 12 Leefbare steden & gebieden
- 13 Klimaatbestendige gebouwen
- 14 Dialoog aangaan met belangrijkste stakeholders
- 15 Reputatie en leiderschap
- 16 Gezonde gebouwen
- 17 Aantrekken van talent
- 18 Energie opwekken op locatie
- 19 Levensloopbestendige woningen
- 20 Ontwikkeling & opleiding medewerkers
- 21 Certificering van gebouwen en portefeuilles op duurzaamheid
- 22 Veranderende mobiliteitsbehoefte
- 23 Verantwoord inkopen
- 24 Afval reduceren en scheiden
- 25 Winkelleegstand voorkomen
- 26 Behoud van biodiversiteit
- 27 Waterverbruik gebouwen reduceren
- 28 Nieuwe kantoorconcepten

ESG prestatie-indicatoren

Continu verbeteren van onze duurzaamheidsprestaties

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2018	2017	% verandering
Bovengemiddeld duurzame investeringen	GRESB	Percentage bovengemiddeld duurzame beleggingen totale portefeuille	%	79%	76%	2%-punt
	GRESB	Percentage van de Nederlandse fondsen met GRESB 4/5 sterren	%	94%	93%	1%-punt
	GRESB	Percentage binnen de Regionale mandaten met GRESB 4/5 sterren waardering	%	41%	34%	6%-punt
	GRESB	GRESB coverage totale portefeuille	%	92%	91%	2%-punt
	GRESB	GRESB coverage van de Nederlandse fondsen	%	100%	100%	0%-punt
	GRESB	GRESB coverage van de regionale mandaten	%	75%	72%	3%-punt

Investeren in duurzaam vastgoed

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2018	2017	% verandering
Duurzame gebouwcertificaten	BREEAM of GPR	Aandeel duurzame gebouw certificaten naar m2 (BREEAM of GPR) (GRI-CRESS: CRE8)	%	62%	31%	31%-punt

Verlagen milieu impact

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2018	2017	% verandering
Energie labels	EPC	Aandeel energielabels naar m2 (GRI-CRESS: CRE8)	%	100%	100%	0%
		Aandeel groene energielabels naar m2 (A, B or C label)	%	95%	93%	2%-punt
		Gemiddelde energie index	#	1,15	1,22	-2%
		Aantal DUO Labels	#	521	536	-3%

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2018 (Abs)	2017 (Abs)	% verandering (LfL)
Energie	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik (GRI: 302-2)	MWh	37.045	31.120	-0,3%
	Gas	Totaal gasverbruik (GRI: 302-1)		1.787	2.243	-3,7%
	Stadsverwarming en -koeling	Totaal verbruik stadsverwarming en koeling (GRI: 302-2)		10.154	10.239	-0,8%
	Totaal	Totaal energieverbruik alle bronnen (GRI: 302-2)		40.396	40.725	-0,6%
	Energie intensiteit	Gemiddelde energie-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE1) Dekkingsgraad data Energie en CO2	kWh/m²/jaar	34 284 of 328	35 261 of 298	-0,6%
CO2 emissies	Direct	Scope 1 (GRI: 305-1)	ton CO2e	524	637	-3,7%
	Indirect	Scope 2 (GRI: 305-2)		17.489	17.696	-0,4%
	Totaal	Totaal CO2 emissies (GRI: 305-2) Scope 1 en 2		18.012	18.333	-0,4%
		Totaal CO2 emissies na compensatie		1.840	1.964	-1,3%
	CO2 emissie intensiteit	Gemiddelde CO2-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e/m²/jaar	15	16	-0,4%
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:303-1)	m³	71.390	78.433	-7,0%
	Water intensiteit	Gemiddelde water-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE2)	m³/m²/jaar	0,37	0,42	-7,0%
Afval	Totaal	Totaal afvalgewicht (GRI: 306-1)	ton	810	751	8,5%
		Recycling percentage	%	32%	30%	4,5%

Verbeteren stakeholders waarde

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2018	2017	% verandering
Stakeholder betrokkenheid	Huurder tevredenheid	Respons percentage (GRI: 102-43)	%	58%	45%	13%-punt
		Gemiddelde totaal score (GRI: 102-43)	#	7,3	6,7	10%
Bevorderen duurzaamheid in de keten	bewuste bouwplaatsen	aantal geregistreerd	#	20 (van 60)	18 (van 43)	
		percentage geregistreeerde bouwplaatsen (aankoopprijs)	%	46%	43%	3%-punt

Verantwoorde organisatie

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2018	2017	% verandering
Duurzame overeenkomsten	Huurcontracten	Aantal nieuwe huurcontracten	#	4.248	3.849	10%
		Aantal duurzame huurcontracten (green leases)	#	120 van 18.349	44 van 17.980	173%

Environmental data hoofdkantoor

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2018 (abs)	2017 (abs)	% verandering (LfL)
Energie	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik Aandeel elektriciteit van hernieuwbare bronnen	MWh	551 0	717 0	-23%
	Gas	Totaal gasverbruik (GRI: 302-1)		0	0	
	Stadsverwarming en -koeling	Totaal stadsverwarming en -koeling (GRI: 302-2) Percentage lokaal opgewekte warmte en koude		574 0	594 0	-3%
	Totaal	Totaal energieverbruik alle bronnen (GRI: 302-2)		1.125	1.311	-14%
	Energie intensiteit	Energie-intensiteit hoofdkantoor bruto vloeroppervlakte (GRI-CRESS: CRE1) Dekkingsgraad data Energie en CO2	kWh/m²/jaar	128 1 van 1	149 1 van 1	-14%
Afval	Totaal	Totaal afvalgewicht (GRI: 306-1)	ton	22.774	24.100	-6%
		Recycling percentage	%	33%	23%	10%-punt
Mobiliteit	Afstand	Lease auto's	km	2.078.245	2.585.824	-20%
		Openbaar vervoer		402.987	391.313	3%
		Vlieguren		1.258.131	676.976	86%
CO2 emissies	Direct	Scope 1 (GRI: 305-1)	ton CO2e	310	346	-10%
	Indirect	Scope 2 (GRI: 305-2)		268	204	31%
	Totaal	Totaal CO2 emissies (GRI: 305-2) Scope 1 and 2		579	551	5%
		Totaal CO2 emissie na compensatie		579	551	5%
	CO2 emissie intensiteit	CO2-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e/FTE/jaar	0,3	0,4	-15%
		CO2-intensiteit mobiliteit (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / FTE / jaar	3,1	3,2	-3%
		CO2-intensiteit totaal (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / FTE / jaar	3,4	3,6	-6%
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:303-1)	m³	1.758	1.189	48%
	Water intensiteit	Water-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE2)	m³/FTE/jaar	10,3	7,8	33%

Social data

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2018	2017
Medewerker	Contracten (incl. vrouwen verhouding)	Aantal medewerkers (GRI: 401-1)	FTE	169,7 (33,8)	152,5 (31,3%)
		Full-time contract verhouding (GRI: 401-1)	%	74% (21,7)	77% (23%)
		Part-time contract verhouding (GRI: 401-1)	%	26% (74)	23% (70%)
		Tijdelijk contract verhouding (GRI: 401-1)	%	11%(45)	13% (33%)
		Vast contract verhouding (GRI: 401-1)		89% (34)	87% (34%)
	Gezondheid	Ziekteverzuim (GRI: 403-3)	%	2,6%	3%
	Verloop	Medewerker verloop verhouding (GRI: 401-2)	%	5,4%	3,8%
	Medewerker tevredenheid	Medewerker betrokkenheid - enquête respons percentage (GRI: 103)	%	zie 2017	96,1%
		Gemiddelde tevredenheids score (GRI: 103)	#	zie 2017	8,0
		Medewerker betrokkenheid score		zie 2017	8,1
		Medewerker bevoegdheid score		zie 2017	8
	Gelijkheid & diversiteit	Vrouw verhouding (GRI: 405-2)	%	35,4%	34%
		Vrouwen in senior management verhouding (GRI: 405-2)		19,2%	19%
	Training & ontwikkeling	Aantal stage- en afstudeerplaatsen	#	4	4
	Leeftijd (incl. vrouwen verhouding)	<30	Ratio	7,4 (31)	9% (29%)
		30-40		28,6 (28)	29% (28%)
		40-50		38,3 (37)	34% (33%)
		50-60		19,4 (35)	24% (42%)
		>60		6,3 (45)	4% (43%)
Klant	Investerder tevredenheid	Respons percentage (GRI: 102-43)	%	na	na
		Gemiddelde totaal score (GRI: 102-43)	#	na	na

Over dit verslag

Het doel van dit jaarverslag is het informeren van onze stakeholders over onze financiële en niet-financiële ontwikkelingen over het kalenderjaar 2018. Hiermee willen we ook onze prestatievoortgang met betrekking tot materiële onderwerpen laten zien - waarvan de grenzen en de reikwijdte zijn bepaald in consultatie met onze stakeholders. Het proces voor het bepalen van de materialiteit en een volledige lijst van materiële onderwerpen zijn beschreven in het onderdeel over de materialiteitsbepaling.

Reikwijdte van het verslag

Bij het bepalen van de inhoud en de afbakening van het verslag hebben we ons gebaseerd op de wensen van de belanghebbenden via de materialiteitsanalyse. Hierin hebben we de mate van belangrijkheid van onderwerpen afgezet tegen het belang dat externe belanghebbenden hier aan hechten. Het jaarverslag heeft evenals de jaarrekening betrekking op Bouwinvest Real Estate Investors B.V., de drie internationale mandaten (Europe, North-America and Asia-Pacific) en op haar vijf fondsen (Retail, Residential, Office, Healthcare en Hotel). Tenzij anders vermeld, omvat de reikwijdte van het verslag alle activiteiten van Bouwinvest. Dit betekent ook dat onderaannemers niet zijn inbegrepen, tenzij anders vermeld.

Het jaarverslag wordt jaarlijks opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar. Het vorige verslag d.d. 19 maart 2018 had betrekking op het kalenderjaar 2017, het jaarverslag 2018 is op 20 maart 2019 opgemaakt en op 25 april 2019 gepubliceerd. Het jaarverslag 2018 heeft betrekking op het kalenderjaar 2018 dat loopt van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

Verslaggevingsbeleid en -richtlijnen

Bouwinvest streeft ieder jaar naar het verbeteren van haar verslaggeving, passend bij de aard, risico's, en kansen van de organisatie. Bouwinvest heeft daarom als doel om vanaf 2019/2020 te rapporteren in overeenstemming met de GRI Standards 'Core'-versie van de richtlijnen van het Global Reporting Initiative (GRI). Om in 2018 al een stap te maken, rapporteert Bouwinvest in 2018 waar mogelijk in overeenstemming met de GRI Standards. Wereldwijd zijn de GRI Standards de meest toegepaste rapportagerichtlijnen. GRI is gebaseerd op het principe van materialiteit en vereist dat organisaties hun managementaanpak communiceren over hun meest materiële onderwerpen. Door te rapporteren volgens GRI brengen we met het jaarverslag focus aan, en rapporteren we enkel over onderwerpen die voor interne en externe stakeholders van belang zijn. Algemene informatie over GRI is te vinden op: www.globalreporting.org.

Dataverzameling en verificatie niet-financiële data

Dataverzameling

Onze niet-financiële KPI's worden in dit rapport gepresenteerd. De niet-financiële data wordt verzameld in het eerste kwartaal van elk jaar. Waar mogelijk verzamelen we centraal gegevens, terwijl sommige gegevens lokaal worden verzameld. Eenmaal verzameld, worden de gegevens geconsolideerd en onderworpen aan een trendanalyse. In het geval trends aanzienlijk afwijken, wordt de informatie van context voorzien en geverifieerd bij de relevante gegevensaanbieder. De gegevens voor dit rapport zijn gekwantificeerd. Waar geen gegevens beschikbaar waren, zijn deze geschat. Er zijn geen onzekerheden of inherente beperkingen van de gegevens geïdentificeerd als gevolg van metingen, schattingen of berekeningen.

Rapportage milieugegevens

Bouwinvest rapporteert milieugegevens van vastgoedobjecten waarbij regievoering – 'management control' – mogelijk is (via de methode van operationele sturing). Gegevens worden verstrekt van objecten waar wij de bevoegdheid hebben om operationeel beleid te introduceren en implementeren en waar we verantwoordelijk zijn voor de inkoop van energie en water en voor de verwerking van afval. De mogelijkheid van regievoering verschilt sterk per type vastgoed, bijvoorbeeld woning- of kantoorvastgoed; deze verschillen bepalen de mate van invloed die we hebben op de (meetbare) duurzaamheidsprestaties van onze vastgoedobjecten.

Absoluut verbruik is het totale verbruik van de vastgoedobjecten in onze fondsen tijdens de verslagperiode en geeft inzicht in de totale milieubelasting.

'Like-for-like' gegevens en wijzigingen hebben betrekking op vastgoedobjecten in onze portefeuille die gedurende de volledige periode van 24 maanden volledig eigendom waren van Bouwinvest en operationeel waren. Vastgoedobjecten die zijn geacquireerd, verkocht of een grote renovatie ondergingen in deze periode zijn uitgesloten. Deze gegevens geven inzicht in de ontwikkeling van een indicator in de loop van de tijd bij een constante portefeuille-omvang. Totale netto CO₂ uitstoot na compensatie is de totale CO₂ uitstoot na afboeking en compensatie doormiddel van Garanties van Oorsprong (GvO's). Dit is in lijn met het streven van Bouwinvest om de invloed van haar bedrijfsactiviteiten op klimaatverandering te beperken en opwekking van duurzame energie te bevorderen.

Energie-, emissie- en waterintensiteit wordt gerapporteerd op basis van like-for-like verbruiksdata en verhuurbaar vloeroppervlakte. Het betreft collectief ingekochte onderdelen en verbruik voor de algemene ruimten evenals verbruiksdata van huurderuimte die niet individueel is bemeterd.

Wijzigingen

Significante wijzigingen in definities en meetmethoden in vergelijking met voorgaande rapportageperioden worden waar relevant toegelicht. In 2018 zijn er geen wijzigingen ten aanzien van ons ESG-beleid en onze doelstellingen gemaakt. De onderwerpen in dit rapport zijn geselecteerd op basis van onze materialiteitsanalyse.

Verificatie

Over het jaar 2018 laten we verschillende niet-financiële KPI's verifiëren door een externe accountant. Op deze manier willen we al een stap zetten richting geïntegreerd rapporteren volgens de GRI Standards. Op pagina 26 is een overzicht opgenomen van alle geverifieerde KPI's. In de bijlage op pagina 64 zijn de bijbehorende definities toegelicht. Op <https://www.bouwinvest-annualreports2018.com/> is een online GRI content index opgenomen.

Feedback

Voor nadere informatie over het verslag kunt u contact opnemen met de afdeling Client Management via clientmanagement@bouwinvest.nl of Karen Huizer, Director Client Management: +31 (0)20 677 1598. Bouwinvest stelt feedback op het jaarverslag op prijs.

Colophon

Text: Bouwinvest

Concept: Bouwinvest

Design and production: Cascade - visuele communicatie bv



La Guardiaweg 4
1043 DG Amsterdam
The Netherlands
T +31 (0)20 677 16 00

www.bouwinvest.nl
www.linkedin.com/company/bouwinvest

Bouwinvest
Real Estate Investors B.V.