

Bouwinvest **Real Estate Investment Management B.V.**

2017

Jaarverslag



Uitzicht vanuit The Edge over Manhattan, New York

Inhoudsopgave

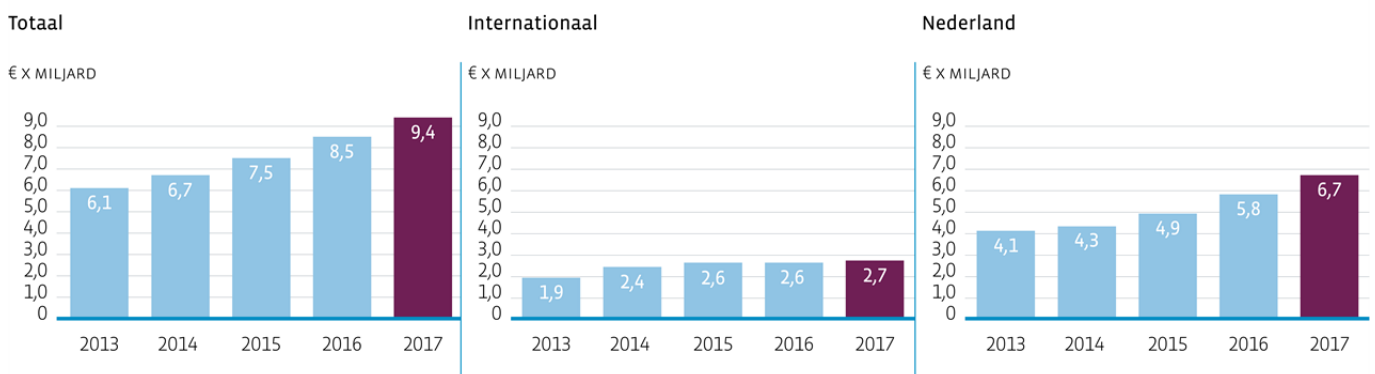
2017 in één oogopslag	3
Kerncijfers	3
Bericht van de directievoorzitter	7
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Bestuursverslag	11
Markontwikkelingen 2017	11
Portefeuilleresultaten 2017	12
Financiële analyse	16
Vooruitzichten	17
Verantwoord Beleggen & Ondernemen	19
Human Resources Management	22
Corporate governance	24
Directie	24
Toezicht	24
Aandeelhoudersvergadering	24
Interne/externe audit	24
Wet bestuur en toezicht	25
Control	26
Lines of defence	26
Risicomanagement	27
Compliance	29
'In control' statement	30
Jaarrekening	31
Balans per 31 december	31
Winst- en verliesrekening	32
Kasstroomoverzicht	33
Toelichting op de jaarrekening	34
Toelichting op de balans	36
Toelichting op de winst- en verliesrekening	39
Overige gegevens	43
Statutaire bepalingen inzake winstbestemming	43
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	44
Appendix	47
Bedrijfsprofiel	47
Samenstelling directie	48
Samenstelling Raad van Commissarissen	49
Stakeholdersmatrix	50
ESG prestatie-indicatoren	52
Contactgegevens	56

2017 in één oogopslag

Kerncijfers



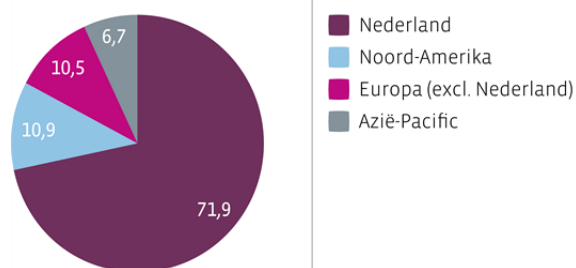
Beheerd vermogen



Verdeling beheerd vermogen totale portefeuille

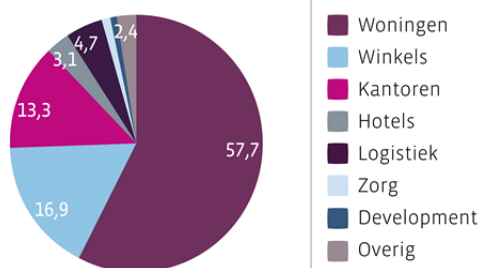
Regio's

PERCENTAGE



Sectoren

PERCENTAGE



Verdeling beheerd vermogen fondsen en mandaten

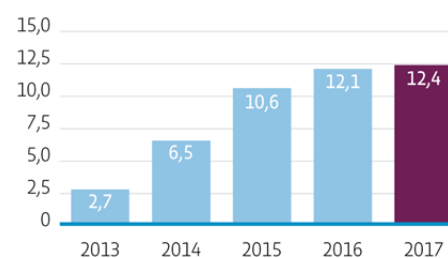
x € duizend, tenzij anders vermeld

	2017	2016
Europa mandaat	1.009.180	958.419
Noord-Amerika mandaat	1.023.604	1.148.970
Azië-Pacific mandaat	629.427	521.634
NL Residential Fund	4.751.642	3.995.034
NL Retail Fund	888.894	824.201
NL Office Fund	631.446	525.988
NL Hotel Fund	221.610	189.232
NL Healthcare Fund	112.001	53.733
NL Overige	156.206	239.658
	9.424.010	8.456.869

Rendement op beheerd vermogen

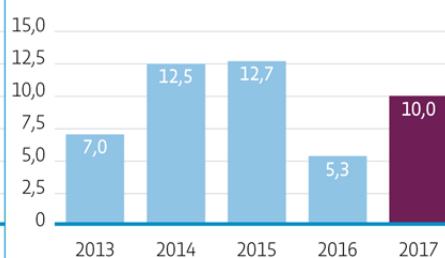
Totaal

PERCENTAGE



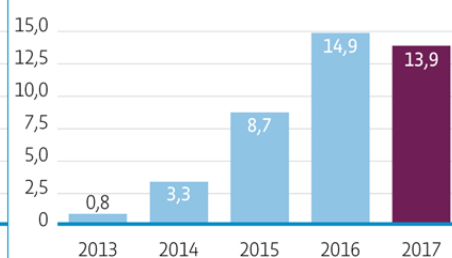
Internationaal

PERCENTAGE



Nederland

PERCENTAGE



Transacties

x € miljoen

Transacties	2017	2016
Internationaal		
Europa (excl. Nederland)	115	121
Noord-Amerika	145	-
Azië-Pacific	102	158
	362	279
Nederland		
Residential Fund	300	249
Retail Fund	50	41
Office Fund	-	131
Hotel Fund	-	65
Healthcare Fund	73	47
	423	533
Totaal	785	812

Europa mandaat

Metropolitan, kantoren
Düsseldorf, Duitsland (Hines)

Noord-Amerika mandaat

Retail, Westport, Connecticut
Verenigde Staten (Clarion)

Azië-Pacific mandaat

Studentenhuisvesting
Melbourne, Australië (Scape)

Residential Fund

Little C, lofts
Rotterdam, Nederland

Retail Fund

Oosterheem, wijkwinkelcentrum
Zoetermeer, Nederland

Healthcare Fund

Life, zorgappartementen
Amsterdam, Nederland

Verantwoord Beleggen & Ondernemen

	Residential Fund	Office Fund	Retail Fund	Hotel Fund	Healthcare Fund	Europa Mandaat	Noord-Amerika mandaat	Azië-Pacific Mandaat
GRESB deelnemer	✓	✓	✓	✓	✓	90%	60%	65%
GRESB sterren waardering 2017	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Aandeel in duurzame portefeuille (GRESB 4/5 sterren)	100%	100%	100%	0%	0%	36%	32%	36%

Medewerkers en resultaten tevredenheidsonderzoek

	Tevredenheid	Betrokkenheid	Bevlogenheid	Respons
Gemiddelde score 2017 (benchmark financiële markt)	8,0 (7,4)	8,1 (7,5)	8,0 (7,3)	96,1% (81,4%)
Gemiddelde score 2015 (benchmark financiële markt)	8,0 (7,4)	7,7 (7,7)	7,6 (7,2)	95,5% (82,0%)

	Aantal medewerkers	Senior management	Personeelsverloop	Ziekteverzuim	Aantal stageplekken	% loonsom voor trainingen en ontwikkeling
2017	Vrouw 31% Man 69% Totaal 152,5 FTE	Vrouw 19% Man 81%	3,8%	3,0%	4	3,0%
2016	Vrouw 34% Man 66% Totaal 136,6 FTE	Vrouw 24% Man 76%	9,9%	2,2%	7	3,5%

Vijfjarenoverzicht

x € duizend, tenzij anders vermeld

	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal aandelen (werkelijk)	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000
Nettowinst	4.660	2.595	4.422	3.173	4.903
Per aandeel	20,71	11,53	19,65	14,10	21,79
Beheerd vermogen	9.424.010	8.456.869	7.495.325	6.700.206	6.060.282
Balanstotaal	43.287	36.889	33.010	30.770	28.517
Eigen vermogen	33.977	29.317	29.422	27.186	24.013
Per aandeel	151,01	130,30	130,76	120,83	106,72
Solvabiliteit	78%	79%	89%	88%	83%
Fee omzet	34.288	30.722	30.503	27.854	27.324
Personeelskosten	20.846	19.276	17.959	17.014	16.815
Aantal fte (ultimo boekjaar)	152,5	136,6	131,1	128,0	122,6
Personeelskosten per fte	136,7	141,1	137,0	132,9	137,2
Fee per fte	224,8	224,9	232,7	217,6	222,9

Bericht van de directievoorzitter

Bouwinvest Real Estate Investment Management blikt terug op een goed jaar. Over de gehele portefeuille bedraagt het rendement 12,4% voor valutaresultaat. Hiermee hebben wij voor het derde opeenvolgende jaar een rendement met “dubbele cijfers” gerealiseerd. Zowel de Nederlandse fondsen, als de buitenlandse mandaten leverden een belangrijke bijdrage aan het mooie rendement in 2017.

Het resultaat is uiteraard beïnvloed door de gunstige waardeontwikkeling wereldwijd. Groeiende economieën, vooral in stedelijke gebieden, en de lage rentestand stimuleerden de vraag naar vastgoedbeleggingen. Het relatieve rendement van de gehele portefeuille, met andere woorden het rendement ten opzichte van het marktgemiddelde, is tegen deze achtergrond dan ook een relevante maatstaf. Dit relatieve rendement scoort over een vijfjaarsperiode gemeten ruim boven het marktgemiddelde.

Voor wat betreft het toevertrouwde vermogen zagen we vooral het belang per klant groeien, onder meer doordat onze klanten uitbreidden naar andere vastgoedsectoren. Zo zien we dat diversificatie in vastgoedportefeuilles van onze klanten gestalte krijgt. Die diversificatiestrategie loont gezien de verschillende cycli die de vastgoedsectoren doormaken. De Nederlandse woningmarkt bijvoorbeeld herstelde vanaf 2014, terwijl de kantorenmarkt het afgelopen jaar de weg omhoog vond. Het aantal klanten bedraagt inmiddels 18. Om de actuele informatievoorziening te verbeteren, werd in oktober 2017 het nieuwe Investor Portal in gebruik genomen.

De toegenomen vraag naar vastgoedbeleggingen wereldwijd vertaalde zich in aanzienlijk meer concurrentie bij de aankoop van nieuwe objecten. Niettemin zijn we erin geslaagd om binnen onze kwaliteits- en rendementscriteria wederom een transactievolume van totaal bijna € 800 miljoen te realiseren. Onze langjarige relatie met samenwerkingspartners en ons grote netwerk, gerichte aankoopstrategieën in de verschillende binnenlandse en buitenlandse vastgoedsegmenten en onze slagvaardigheid, hebben daaraan een grote bijdrage geleverd.

Onze beleggingen in woningen en studentenhuysvesting werden uitgebreid in Australië en Nederland, kantoren in West-Europa en Azië, winkels in Azië, Noord Amerika, en Nederland, logistiek in Europa en Noord Amerika en zorgvastgoed in Nederland.



**‘De lange termijn fundamenten zijn goed,
maar er zijn ook genoeg uitdagingen’**

Dick van Hal,
Chairman of the Board of Directors

In 2018 zal opnieuw veel institutioneel beleggersgeld naar de vastgoedmarkten stromen. De cijfers lopen uiteen, maar honderden miljarden wachten wereldwijd op lucratieve bestemmingen. En die bestemmingen zullen te vinden zijn, want de wereldbevolking groeit en ook urbanisatie, technologische ontwikkelingen, verduurzaming en economische groei vragen om veel investeringen.

Toch is het niet alles goud wat er blinkt. Zo is het niveau van transparantie nog niet overal even hoog. Ook ligt het procyclische waarderingsrisico op de loer en een rentestijging kan de stemming bederven. Daarnaast blijven (geo-)politieke risico's een fact of life. Ook is aandacht voor de leefbaarheid cruciaal, zeker voor een lange termijn belegger zoals Bouwinvest. Slechte verdichting kan uiteindelijk een averechts effect hebben op de aantrekkelijkheid van metropolen en vastgoedbeleggingen.

Eigenlijk is Nederland de wereld in het klein. Want uitgezonderd het risico rondom transparantie, heeft ons land met al deze risico's te maken. De prijzen voor A1-locaties zijn inmiddels flink opgelopen en de rente is nog steeds historisch laag. Vastgoedbeleggingen via een fbi zijn bovendien in een politieke discussie beland en de druk op Amsterdam en de andere grote steden neemt zienderogen toe.

Kortom, de lange termijn fundamenten zijn goed en bieden genoeg kansen. Maar er zijn ook uitdagingen om in 2018 en de komende jaren rekening mee te houden.

Bouwinvest verwacht een groei naar ruim € 13 miljard beheerd vermogen in 2020, verdeeld over 10 internationale kernregio's en 6 kernsectoren, te weten woningen, kantoren, winkels, logistiek, hotels en zorgvastgoed.

Om de groei van onze fondsen en mandaten binnen de vereiste wet- en regelgeving mogelijk te maken, zal ook de personele capaciteit toenemen naar 180 fte. Daarbij zullen we te maken krijgen met de toenemende schaarste op de arbeidsmarkt en het belang van goed werkgeverschap blijft dan ook onverminderd hoog. In het onlangs gehouden medewerkersonderzoek scoorde Bouwinvest een 8. In de financiële sector zijn we de beste werkgever 2017/2018. Sommige zaken echter, zoals huisvesting, efficiency en klantgerichtheid vragen de komende periode extra aandacht om onze goede arbeidsmarktpositie verder te versterken.

Tot slot wil ik onze klanten danken voor hun vertrouwen in Bouwinvest en onze Raad van Commissarissen voor hun constructieve toezicht. En, minstens zo belangrijk: al onze medewerkers dank ik voor hun toewijding, samenwerking en inzet het afgelopen jaar.

Dick van Hal, *Chairman of the Board of Directors*

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2017 zeven keer bijeengewees. In het kader van zijn toezichthoudende taak voerde de raad zes conference calls over investeringen in de internationale vastgoedportefeuille en de beleggingen in de Nederlandse vastgoedfondsen, zoals het vergroten van de investering in studentenwoningen in Australië, de aankoop van wijkwinkelcentrum Oosterheem in Zoetermeer en de verdere groei van het Residential Fund.

Alle commissarissen zijn voldoende aanwezig geweest om de ontwikkelingen op de mondiale en Nederlandse vastgoedmarkt in ogenschouw te nemen. De raad van commissarissen kwam in 2017 eenmaal bijeen in afwezigheid van de directie. Tijdens deze bijeenkomst besprak en evalueerde de raad het eigen functioneren, dat van de commissies van de raad, en dat van de individuele commissarissen. Deze zelfevaluatie vond plaats op basis van een uitgebreide enquête. De voornaamste conclusie was dat de raad goed en doelmatig opereert.

De Raad van Commissarissen heeft zich uitvoerig gebogen over de toekomststrategie van Bouwinvest voor de periode 2018-2020. De raad onderschrijft de keuze van de directie voor 'sustainable growth' op zowel de Nederlandse thuismarkt, als de vastgoedmarkt wereldwijd. De leden hebben ook die strategie goedgekeurd, inclusief de heldere duurzaamheidsambities. In 2020 wil Bouwinvest voor 70 procent van de totale portefeuille een GRESB 4- of 5- sterrenlabel hebben. Voor de toekomst wordt ingezet op een groei naar een beheerd vermogen van ruim € 13 miljard.

Ook besprak de Raad van Commissarissen het strategisch Beleggingsplan Vastgoed van bpfBOUW. Er zijn bij bpfBOUW geen plannen om de commitments in Nederland op gebied van woningen, kantoren, winkels en hotels verder te laten groeien. BpfBOUW is voornemens om de commitments in het zorgfonds wel uit te breiden. Bouwinvest is zowel geïnteresseerd in uitbreiding van de samenwerking met bestaande klanten, als in de komst van nieuwe duurzame institutionele beleggers die investeringen van hoge kwaliteit zoeken.

Verder heeft de Raad van Commissarissen zich beziggehouden met de verschillende (kwartaal)rapportages, het beleid met betrekking tot compliance en risicomanagement en het toezicht op 'related-party transactions'.

Ook woonden de commissarissen een themabijeenkomst bij over 'international investments'. De Raad van Commissarissen waardeert dergelijke informatievoorziening vanwege het inzicht dat het geeft in de nieuwste trends en ontwikkelingen op de mondiale vastgoedmarkt.

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 2017 aan de in 2018 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 door haar 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 2017 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 het accountantsverslag, het taxatieproces, het raamwerk van monitoring en control inclusief risicomanagement, de risicorapportages, de compliance rapportages en de interne auditfunctie.

De interne auditor heeft een aparte rapportagelijijn naar de voorzitter van de Auditcommissie. De commissie besteedde verder aandacht aan de ISAE 3402 type II-certificering. Ook adviseerde de commissie de Raad van

Commissarissen over het functioneren van de externe accountant. Het functioneren van Deloitte werd als adequaat beoordeeld.

Selectie- en remuneratiecommissie

De Selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit de leden Gehrels (voorzitter) en Beuving. De commissie kwam in 2017 tweemaal bijeen en besprak het HRM-beleid, het management-development programma 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 uitstekende resultaten die zij in 2017 hebben behaald.

Amsterdam, 19 maart 2018

De Raad van Commissarissen

Kees Beuving, *voorzitter*

Jan van der Vlist

Roel Wijmenga

Carolien Gehrels

Bestuursverslag

Marktontwikkelingen 2017

De groei van de wereldeconomie blijft doorgaan. Deze groei werd gestuwd door verbeterd vertrouwen van bedrijven en consumenten, sterkere industriële productie en groeiende werkgelegenheid en handel. In 2017 was sprake van een wereldwijde groei van 3,5%. Voor 2018 verwacht de OECD (Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling) een nog iets hoger resultaat. Maar de resultaten wisselen per continent. De Amerikaanse en Europese economieën groeiden afgelopen jaar met een percentage van rond de 2%. In China vlakke de groei in 2017 af naar 6,8% en in Japan kwam de groei uit op 1,6%.

Ondanks de economische groei werd de ontwikkeling van bijvoorbeeld de Europese economie omgeven met onzekerheden. De naderende Brexit veroorzaakt niet alleen onzekerheid in het Verenigd Koninkrijk, ook is onduidelijk wat het vertrek uit de EU voor effect zal hebben op de markten elders in Europa. De onzekerheid werd nog eens versterkt door toenemende versplintering in het politieke landschap, de aanhoudende dreiging van vluchtelingenstromen richting Europa en toenemende spanningen in Turkije. En de wereldeconomie is gevoelig voor spanningen in bijvoorbeeld Azië en het Midden-Oosten.

De ruime beschikbaarheid van kapitaal voor vastgoedbeleggingen zorgt voor een gunstige stemming op de internationale vastgoedmarkten. De aanhoudende lage rentestand, een slecht renderende obligatiemarkt en wisselvallige aandelenmarkten maken vastgoed tot een veilige haven die aantrekkelijk is voor (institutionele) vastgoedvermogensbeheerders. Daardoor merken wij dat het aanbod van goede beleggingsmogelijkheden achterblijft bij de vraag. Dat zorgt voor toenemende investeringsdruk en een zoektocht naar alternatieve beleggingscategorieën.

Nederland heeft zich hersteld van de economische crisis. De vooruitzichten zijn tamelijk gunstig. De werkloosheid daalde nog verder. En bijvoorbeeld de woningmarkt heeft zich hersteld naar het niveau van voor de crisis. Al zijn de verschillen tussen stedelijke gebieden en platteland groot. In bijvoorbeeld Utrecht en Amsterdam liet de krappe markt tekenen van oververhitting zien. In de meer periferie gebieden heeft het herstel amper of nog niet het niveau van voor de crisis bereikt.

Voor de Nederlandse fondsen van Bouwinvest telt niet alleen binnenlands economisch herstel. We kunnen niet voorbijgaan aan de ontwikkelingen in Europa. Evenmin is duidelijk wat de gevolgen zullen zijn van mogelijke veranderingen in het monetaire beleid van de ECB. Ook het aantreden in Nederland van een nieuwe coalitieregering kent zijn schaduwkanten. In de plannen van Rutte III is sprake van een VPB-plicht voor fiscale beleggingsinstellingen vanaf 2020. Dat zou kunnen betekenen dat onze fondsen in de toekomst over hun hele resultaat vennootschapsbelasting moeten afdragen. Bouwinvest onderzoekt de mogelijke gevolgen van een dergelijke maatregel voor de fondsen van Bouwinvest. Ook kijkt Bouwinvest naar alternatieve structuren om de negatieve fiscale gevolgen voor de beleggers in deze fondsen tot een minimum te beperken.

De Nederlandse vastgoedmarkt lijkt onverminderd populair. Niet alleen streven institutionele beleggers ernaar hun allocatie in vastgoed uit te breiden, maar ook steeds meer buitenlandse partijen laten hun oog vallen op de Nederlandse markt. De Holland Metropole is in vergelijking met Londen of Parijs nog steeds gunstig geprijsd. Buitenlandse partijen zijn actief in alle sectoren. Niet alleen woningen, maar ook kantoren, winkels, hotels en zorgvastgoed zijn in trek. De toenemende vraag naar vastgoed leidt tot yieldcompressie.

Portefeuilresultaten 2017

Portefeuilles

Bouwinvest kent een 'family of fund' structuur met drie internationale mandaten en vijf Nederlandse fondsen.

Family of Funds

Naam	Omvang ultimo 2017	Secured pipeline ultimo 2017	Plan 2020	Rendement 2017	Relatieve performance 2012 - 2016
Europa Mandaat	€ 1,0 miljard	€ 175 miljoen	€ 1,5 miljard	10,9%	1,1%
Noord-Amerika Mandaat	€ 1,0 miljard	€ 183 miljoen	€ 1,5 miljard	6,2%	1,5%
Azië-Pacific Mandaat	€ 0,6 miljard	€ 135 miljoen	€ 1,3 miljard	16,2%	(2,9)%
Residential Fund Nederland	€ 4,8 miljard	€ 689 miljoen	€ 6,0 miljard	15,6%	2,1%
Retail Fund Nederland	€ 0,9 miljard	€ 8 miljoen	€ 1,1 miljard	7,8%	3,1%
Office Fund Nederland	€ 0,6 miljard	€ 113 miljoen	€ 0,9 miljard	13,1%	0,3%
Hotel Fund Nederland	€ 0,2 miljard	€ 40 miljoen	€ 0,6 miljard	13,4%	-
Healthcare Fund Nederland	€ 0,1 miljard	€ 71 miljoen	€ 0,5 miljard	8,0%	-

Europa mandaat

De Europese portefeuille behaalde in 2017 een rendement van 10,9% (2,7% over 2016). Eind 2017 kende de portefeuille een waarde van € 1.009 miljoen. Wij hebben in 2017 voor € 141 miljoen aan investeringen gedaan in onder andere woningen, kantoren, winkels en logistieke centra. In 2017 heeft 35,5% van investeringen in de Europese portefeuille een GRESB 4/5 sterren label.

Voor de komende periode ziet Bouwinvest goede kansen voor onder andere woningen en studentenhuysvesting in Frankrijk, Duitsland, Verenigd Koninkrijk en Ierland.



Caleido

Stuttgart,
Duitsland

Kantoren, retail en appartementen
Hines Pan-European Core Fund

Noord-Amerika mandaat

De Noord-Amerikaanse portefeuille behaalde in 2017 een rendement van 6,2% (8,8% over 2016). Eind 2017 kende de portefeuille een waarde van € 1.024 miljoen. Wij investeerden het afgelopen jaar € 188 miljoen in woningen, 'high street'-winkelpanden en winkels voor de dagelijkse levensbehoeften en logistieke centra. Momenteel heeft 32,4% van investeringen in de Noord-Amerikaanse portefeuille een GRESB 4/5 sterren label.

Bouwinvest denkt voor de toekomst aan investeringen in huurwoningen, zorgvastgoed, kantoren en logistiek. De tien meer secundaire stedelijke gebieden in Noord-Amerika met een stabiele bevolking en groeiende werkgelegenheid bieden interessante beleggingsmogelijkheden.



Westport

Connecticut,
Verenigde Staten

Retail

Clarion Retail L.P.

Azië-Pacific mandaat

De Azië-Pacific-portefeuille leverde in 2017 een rendement van 16,2% (2,7% over 2016). Eind 2017 kende de portefeuille een waarde van € 629 miljoen. In 2017 werd € 130 miljoen geïnvesteerd in kantoren, winkelvastgoed en studentenhuysvesting. 35,6% van Bouwinvest's investeringen in de Azië-Pacific portefeuille heeft een GRESB 4/5 sterren label.

Bouwinvest ziet voor de komende periode goede beleggingskansen in gezinswoningen (Japan, Australië, China) en studentenhuysvesting in Australië. Ook zijn we gericht op unlisted en listed 'prime logistics' in opkomende markten.



Joondalup

Perth,
Australië

Retail

*Lendlease Australia Prime
Property Fund Retail*

Residential Fund

Het totaal rendement van het Residential Fund bedraagt in 2017 15,6% (20,5% in 2016), met een direct rendement van 2,8% (3,4% in 2016). Het directe rendementspercentage is lager uitgekomen, omdat het fonds een aanzienlijke pijplijn heeft die momenteel geen huurinkomsten genereert. Het directe rendement kwam ook lager uit omdat de huurstijgingen de waardeontwikkelingen niet bijhouden. Het indirect rendement is uitgekomen op 12,8% (17,1% in 2016). Het fonds kende een stabiele bezetting van circa 98%. De gemiddelde huurstijging bedroeg 2,9% (3,2% in 2016).

Eind 2017 omvatte de portefeuille van het fonds 240 objecten ter waarde van € 4,1 miljard. Het fonds voegde in 2017 1.017 appartementen en 131 eengezinswoningen aan de portefeuille toe. Daarnaast is er voor € 52 miljoen boekwaarde uit de portefeuille verkocht omdat deze woningen niet langer passen binnen de strategische uitgangspunten van het fonds.

In 2017 hebben we voor dit fonds wederom het acquisitietarget overtroffen. We hebben € 300 miljoen geïnvesteerd in 773 appartementen en 383 eengezinswoningen. Een relatief gering aanbod en een grote vraag van beleggers maken dat het woningfonds de koers wat meer heeft verlegd naar buitengebieden en middelgrote steden met sterke groeiverwachtingen. Het Residential Fund heeft 18 acquisities gedaan op diverse locaties in Amsterdam en Rotterdam en onder meer in Hoofddorp, Purmerend en Zwolle.



Het Dok

NDSM-terrein,
Amsterdam

In 2017 hebben bestaande klanten hun huidige investeringen in het woningfonds uitgebreid met € 215 miljoen. Per 1 januari 2018 heeft het fonds een nieuwe klant voor € 300 miljoen aan zich weten te binden. In totaal heeft het Residential Fund 17 investeerders.

In de GRESB-benchmark heeft het Residential Fund voor de vierde keer op rij een 4-sterrenlabel behaald. Het rendement ligt boven de gemiddelde uitkomst van de IPD Property Index.

Retail Fund

Het Retail Fund leverde in 2017 een rendement op van 7,8% (8,5% in 2016). Dit was het resultaat van een direct rendement van 4,5% (4,6% in 2016) en een indirect rendement van 3,3% (3,9% in 2016). De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg 95,6% (94,2% in 2016).

Eind 2017 omvatte de portefeuille van het fonds 49 objecten ter waarde van € 0,9 miljard. In lijn met de strategie heeft het fonds meer geïnvesteerd in winkelcentra voor de dagelijkse levensbehoeften (convenience). Maar ook in een aantal solitaire winkelpanden in de binnenstedelijke winkelstraten. Ook werd in 2017 de renovatie van winkelcentrum Molenhoek in Rosmalen afgerond, inclusief verbetering van de duurzaamheid (nu A-label).



Wijkwinkelcentrum Oosterheem

Zoetermeer

Het fonds zag een nieuwe investeerder toetreden en telt nu vijf klanten. Twee investeerders hebben in 2017 hun aandeel in het winkelfonds uitgebreid met in totaal € 55 miljoen.

Het Retail Fund heeft voor het vierde opeenvolgende jaar in de GRESB-benchmark een 4-sterrenlabel behaald. Ook het Retail Fund presteerde beter dan de IPD Property Index.

Tot de belangrijke transacties behoorden de aankoop van winkelcentrum Slangenbeek in Hengelo (11 winkelunits, inclusief twee supermarkten) en wijkwinkelcentrum Oosterheem in Zoetermeer (38 winkelunits, inclusief 3 supermarkten). In Nijmegen werden twee 'high-street'-winkelpanden aangekocht.

Office Fund

Het Office Fund realiseerde in 2017 een totaal rendement van 13,1% (5,5% in 2016). Het direct rendement kwam uit op 2,9% (3,6% in 2016) en het indirect rendement op 10,2% (1,9% in 2016). De positieve ontwikkeling van het indirecte rendement is een gevolg van waardestijging, met name op de Amsterdamse markt.

Eind 2017 omvatte de portefeuille van het Fonds 14 objecten ter waarde van € 0,5 miljard. Het fonds realiseerde in 2017 geen nieuwe acquisities. Ook zijn er geen gebouwen verkocht. Wel is € 47 miljoen geïnvesteerd in optimalisering van de portefeuille.

In 2017 groeide de gemiddelde bezetting naar 86% (81% in 2016). Met name nieuwe verhuurtransacties in Nieuwe Vaart in Utrecht - een locatie voor maatschappelijk verantwoorde ondernemers - dragen bij aan de hogere bezettingsgraad. Ook de verbetering van het WTC The Hague en de renovatie van WTC Rotterdam werpen z'n vruchten af. Het fonds heeft vertrouwen in de toekomst. Zo is er een langjarige huurovereenkomst getekend voor het kantoorgebouw Centre Court in Den Haag.

Het fonds heeft één nieuwe investeerder verwelkomd en heeft nu drie klanten. In totaal is er voor € 145 miljoen geëncmitteerd in het kantorenfonds in 2017.

In 2017 is de bouw gestart van Hourglass aan de Zuidas in Amsterdam. Ook is de herontwikkeling gaande van de Building 1931 en Building 1962 in Amsterdam (voormalige Citroëngebouwen). Met deze investeringen verwachten wij dat het fonds in de toekomst, net als in 2012 en 2013, weer boven de IPD property index zal presteren.

Het Office Fund heeft in 2017 beter gescoord in de GRESB-benchmark en heeft opnieuw de hoogste score van 5 sterren behaald.



Hourglass

Zuidas,
Amsterdam

Hotel Fund

Het Hotel Fund leverde in 2017 een rendement op van 13,4% (14,2% in 2016) met een direct rendement van 5,4% (6,1% over 2016) en een indirect rendement van 8,0% (8,1% over 2016).

Eind 2017 omvatte de portefeuille van het Fonds 4 objecten ter waarde van € 0,2 miljard. Het fonds omvat vier hotels in Den Haag en Amsterdam met in totaal 1.120 kamers. In de pijplijn bevinden zich drie projecten in Amsterdam (Hourglass, Boot&Co en AmstelTower) met in totaal 383 kamers. Voor de nieuwe hotels zijn huurovereenkomsten afgesloten met een looptijd van 20 of 25 jaar.

Het Hotel Fund verbeterde zijn GRESB-score aanzienlijk en is gestegen naar een 2-sterrenlabel. Alle hotels beschikken over een groen energielabel.



Boot&Co

Houthaven,
Amsterdam

Healthcare Fund

Het Healthcare Fund leverde in 2017 een rendement op van 8,0% (4,9% in 2016) met een direct rendement van 3,0% (3,7% over 2016) en een indirect rendement van 5,0% (1,2% over 2016).

Eind 2017 omvatte de portefeuille van het Fonds 7 objecten ter waarde van € 58 miljoen. Het fonds heeft in 2017 een sterke groei in acquisities doorgemaakt. In totaal is voor € 73 miljoen aan transacties getekend in de realisatie van zelfstandige zorgappartementen en intramurale zorggebouwen in Apeldoorn, Leidschendam, Almere, Heiloo, Amsterdam en Groningen. Er zijn geen zorggebouwen verkocht. Het Healthcare Fund kreeg dit jaar een GRESB 1-sterrenlabel.

De grootste investering betrof de aankoop van een zorgcentrum met groepswoningen voor dementerenden, 48 individuele zorgappartementen en bijbehorende voorzieningen in het complex Life in de Houthavens in Amsterdam. Op het terrein van het voormalige Juliana Ziekenhuis in Apeldoorn zal Zorgmensen/Siza een zorgcomplex huren met 105 units voor zowel verpleeghuiszorg, als zorg voor dementeren. Zorgaanbieder Florence zal in Leidschendam Nieuwe Mariënpark 74 studio's voor mensen met dementie huren.



Life

Houthaven,
Amsterdam

Financiële analyse

Baten

Het nettoresultaat bedroeg in 2017 € 4,7 miljoen (2016: € 2,6 miljoen). Het in 2017 geboekte bedrijfsresultaat van € 4,8 miljoen lag € 2,3 miljoen hoger dan in 2016. Deze toename werd vooral veroorzaakt door de stijging van € 3,6 miljoen van de management fee, gecompenseerd door een toename van de bedrijfslasten van € 1,3 miljoen.

Management fee

Ten opzichte van 2016 nam de management fee in 2017 met € 3,6 miljoen toe tot € 34,3 miljoen (2016: € 30,7 miljoen). De stijging van de management fee wordt veroorzaakt door de stijging van het beheerd vermogen met 12% ten opzichte van 2016. Alle Nederlandse fondsen en International Investments hebben aan deze toename bijgedragen.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten stegen in 2017 met € 1,3 miljoen (4,4%) naar € 29,5 miljoen, ten opzichte van € 28,3 miljoen in 2016. De stijging was het resultaat van € 1,6 miljoen hogere personeelskosten en € 0,4 miljoen gestegen afschrijvingskosten en lagere overige bedrijfskosten van € 0,7 miljoen.

De stijging van de personeelskosten werd veroorzaakt door een toename van het aantal medewerkers tot 152,5 fte's (2016: 136,6 fte's) en extra inhuur van personeel. Deze toename stelt Bouwinvest in staat de groei van het beheerd vermogen te beheersen 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 € 0,4 miljoen toegenomen in verband met de versnelde afschrijving van verbouwingen en inventaris. Dit in verband met het besluit om in 2018, samen met de eigenaar, Maincourt in Amsterdam te renoveren.

De overige bedrijfskosten zijn in 2017 met € 0,7 miljoen gedaald ten opzichte van 2016. De grootste daling wordt veroorzaakt door € 0,5 miljoen lagere IT-kosten met name veroorzaakt door lagere IT project/wijzigingskosten in verband met de geplande upgrade van onze kernapplicatie SAP. Tevens zijn de huisvestingskosten in 2017 € 0,2 miljoen lager door ontvangen afrekeningen servicekosten over 2015 en 2016 en het opzeggen van de huurovereenkomst van onze vergaderruimte in het Olympisch Stadion in 2016.

Fiscaal resultaat

De latente belastingvordering is ultimo 2017 voor € 0,8 miljoen opgenomen op basis van in eerdere jaren geleden verliezen, die mogelijk met de Belastingdienst verrekend kunnen worden tot en met einde boekjaar 2018. Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de deelnemingen is ultimo 2017 een latente belastingverplichting opgenomen van € 0,7 miljoen.

Financiële positie

Het eigen vermogen van Bouwinvest steeg in 2017 met € 4,7 miljoen naar € 34,0 miljoen door toevoeging van het nettoresultaat. De solvabiliteitsratio in 2017 van 78% daalde licht ten opzichte van 2016 van 79%.

Liquiditeitspositie

Ultimo 2017 was er € 27,9 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 € 4,0 miljoen en € 0,7 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Belastingen

Bouwinvest Real Estate Investment Management B.V. is in gesprek met de belastingdienst over de zakelijkheid van de vergoeding bij de herontwikkeling van de projecten Damrak - Nieuwendijk te Amsterdam. Onderwerp van discussie is welk gedeelte toe te schrijven is aan de herontwikkeling die Bouwinvest Development B.V. heeft uitgevoerd voor het Retail Fund N.V. Tot op heden is de uitkomst hiervan onduidelijk.

Vooruitzichten

Bouwinvest volgt continu de belangrijkste trends in relevante markten. De vastgoedmarkt heeft te maken met trends, zoals een sterke bevolkingsgroei, urbanisatie en het groeiende belang van duurzaamheid. In de kapitaalmarkt zien wij dat institutionele investeerders op zoek blijven naar rendement, waardoor er veel kapitaal wacht om geïnvesteerd te worden in vastgoed. Verder verwachten wij hervormingen in het Nederlandse pensioenstelsel en een verdere consolidatieslag.

Bouwinvest ziet goede kansen voor 'sustainable growth' in zowel de Nederlandse als de buitenlandse vastgoedmarkten. De Nederlandse sectorfondsen kunnen groeien dankzij kapitaalinstream van derden of bpfBOUW.

Daarnaast zullen tot 2020 de internationale investeringen voor bpfBOUW met € 1,5 miljard verder toenemen. In 2020 verwachten wij dat de totale portefeuille voor 40% uit investeringen in Europa, Noord-Amerika en Azië-Pacific zal bestaan.

Voor de lange termijn verwachten wij een rendement van 6% tot 7% op de gehele portefeuille. Door een verdere groei van het beheerd vermogen en efficiency voordelen, verwachten wij ook een groei van de winst van de management company.

Wij verwachten dat de groei van het beheerd vermogen stijgt van € 9,4 miljard naar ruim € 13 miljard in 2020. De stijging wordt veroorzaakt door de goed gevulde pijplijn met een waarde van € 1,4 miljard en de nieuwe investeringen van jaarlijks circa € 800 miljoen.

Amsterdam, 19 maart 2018

Bouwinvest Real Estate Investment Management

Dick van Hal, *Chairman of the Board of Directors*

Arno van Geet, *Managing Director Finance & Risk*

Allard van Spaandonk, *Managing Director Dutch Investments*

Stephen Tross, *Managing Director International Investments*

Verantwoord Beleggen & Ondernemen

Wereldwijde doelen en uitdagingen

Het Klimaatakkoord van Parijs (COP21), de duurzame ontwikkelingsagenda voor 2030 en het Nederlandse Energieakkoord, betekenen allemaal het begin van de race om de CO₂-uitstoot wereldwijd te beperken. Het doel is om de mondiale temperatuurstijging onder de 2 graden Celsius te houden. In 2050 moeten alle belangrijke bedrijfssectoren opereren in wat in essentie een CO₂ neutrale omgeving is.

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het wereldwijde energieverbruik en voor circa 30% van de jaarlijkse broeikasgasemissies. Bovendien is de bouwindustrie een grootverbruiker van grondstoffen. Als partij die wereldwijd belegt in vastgoed, voelen wij dan ook een verantwoordelijkheid om een rol te spelen bij het vinden van oplossingen. Dit betekent dat we een bijdrage willen leveren aan het realiseren van een CO₂ neutrale, duurzame en gezonde leefomgeving.

Onze aanpak

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.

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. Het terugbrengen van negatieve effecten op milieu en maatschappij staat hierbij centraal.

Onder verantwoord beleggen verstaan wij het meenemen van milieu-, sociale en governance (ESG) criteria in onze beleggingsbeslissingen. Om zo duurzame rendementen op lange termijn te genereren. Dit is in lijn met de Principles for Responsible Investment van de Verenigde Naties (UN PRI). We creëren daarmee een vastgoedportefeuille die toekomstbestendig en waardevast is. Dit is essentieel voor een lange termijn belegger zoals Bouwinvest.

Duurzaamheidsdoelstelling

Bouwinvest heeft de strategische duurzaamheidsdoelstellingen verder aangescherpt in 2017. Wij willen met onze vastgoedbeleggingen onder andere een bijdrage leveren aan oplossingen voor maatschappelijke en milieuproblemen. In 2020 streven wij er daarom naar dat minimaal 70% procent van de assets under management bovengemiddeld duurzaam zal zijn (GRESB 4 of 5 sterren) en een positieve bijdrage zal leveren aan de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. Deze doelen gaan over duurzame steden, betaalbare en schone energie, gezondheid en welzijn, klimaatverandering en andere maatschappelijke uitdagingen met 2030 als horizon. Met deze doelstelling geeft Bouwinvest de verantwoord beleggen strategie vorm.

Verantwoord ondernemen: strategie en stand van zaken

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 winst en maatschappelijke winst. De uitdaging is om 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 medewerker tevreden- en betrokkenheid, community engagement, sponsoring en ESG-governance.

Verminderen milieu-impact

Ook 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. Samen streven we naar een BREEAM In-Use good en een energielabel A/B. Afgelopen jaar is de leaseregeling vervangen door een mobiliteitsregeling. Duurzame mobiliteitsvormen worden hierin gestimuleerd

en er ligt een beperking op de maximale CO₂-uitstoot van leaseauto's. Ondanks bovenstaande en andere maatregelen is de absolute CO₂ uitstoot in 2017 licht toegenomen met 0,4% naar 551 ton CO₂e. De emissie-intensiteit, uitgedrukt in ton CO₂e/fte, daalde met 10% naar 3,6 ton CO₂e/fte/jaar.

Medewerkers

De medewerkers van Bouwinvest zijn ontzettend belangrijk. Om de twee jaar voeren we een medewerkersonderzoek uit. De doelstelling hierbij is om meer dan een 7 te scoren. Zo scoorde Bouwinvest als werkgever een 8 in het medewerkersonderzoek 2017. Hiermee scoorden we bovengemiddeld en behoren we bij de top drie van financiële dienstverleners in het Effectory label.

Community engagement en sponsoring

We stimuleren actief de maatschappelijke betrokkenheid van onze medewerkers en sponsoren diverse maatschappelijke initiatieven. Afgelopen jaar sponsorden we de Dutch Green Building Week en hebben we ons duurzaam partnerschap met Homeplan met drie jaar verlengd. Bouwinvest is lid van brancheorganisaties en duurzaamheid initiatieven. Medewerkers participeren actief binnen werkgroepen of besturen van ULI, GRESB, DGBC, FSC Nederland, ANREV, INREV en IVBN.

ESG-governance

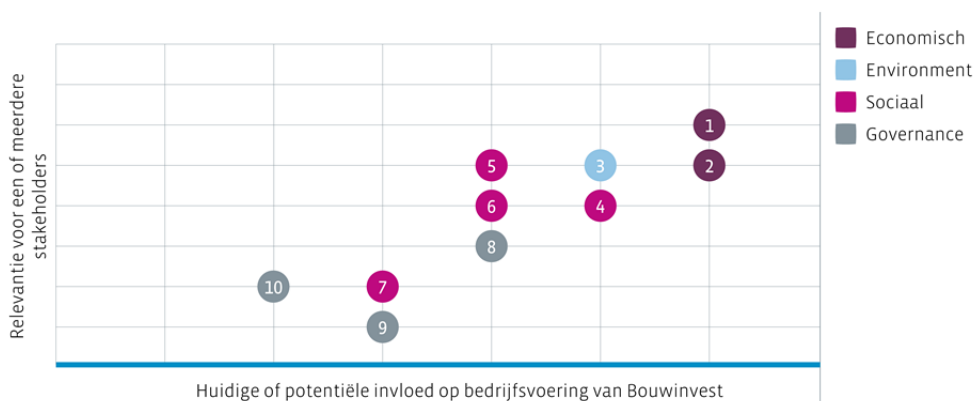
In 2017 is de afdeling CSR & Innovation opgericht en uitgebreid met 1 fte. De afdeling is belast met de versterking van het verantwoord ondernemen en beleggen. Bij die uitbreiding past dat de afdeling een vaste plek heeft gekregen als adviseur in het interne investment committee.

Dialoog met stakeholders

Basis voor de bedrijfsvoering van Bouwinvest is het vertrouwen van onze stakeholders. Dit heeft alles te maken met samenwerken, integriteit, eerlijkheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Fundamentele voorwaarden om een optimaal rendement te behalen. In 2017 hebben we een analyse uitgevoerd om de belangen van investeerders, aandeelhouder, (rijks)overheden, ketenpartners (bouwers/ ontwikkelaars), lokale operators, toezichthouders, huurders en medewerkers in kaart te brengen. Op basis hiervan hebben we een materialiteitsmatrix ontwikkeld. De tabel en grafiek hieronder geven de onderwerpen weer, waarvan Bouwinvest verwacht dat deze relevant zijn voor een of meerdere stakeholders (y-as) en invloed hebben op de huidige of toekomstige bedrijfsvoering van Bouwinvest (x-as). De uitgebreide tabel is in de bijlage opgenomen. Volgend jaar gaan we hierover in gesprek met onze stakeholders.

Materialiteitsmatrix

Economisch: 1 Lange termijn rendement op vastgoedinvesteringen 2 Groei van vastgoedinvesteringen	Environment: 3 Duurzame vastgoedinvesteringen
Sociaal: 4 Huurder en investeerder dienstverlening en betrokkenheid 5 Carrière mogelijkheden en ontwikkeling 6 Plezierige werkgever 7 Samenwerken en lange termijn afspraken	Governance: 8 Thought leadership en reputatie 9 Bescherming van persoonsgegevens 10 Verantwoorde bedrijfsvoering



Verantwoord beleggen: strategie en stand van zaken

De verantwoord beleggen strategie voor de vijf Nederlandse vastgoedfondsen bestaat uit de pijlers Fund & Asset Sustainability, Community & Stakeholder Engagement en Environmental impact.



Duurzame fondsen en gebouwen

- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- Duurzame gebouw certificaten
- Groene Energie labels (EPA)



Stakeholder betrokkenheid

- Huurder betrokkenheid en tevredenheid
- Duurzame huurcontracten
- Duurzaam inkopen
- Veiligheid
- Stakeholder management



Milieu-impact

- Energie
- Hernieuwbare energie
- Water
- Afval
- CO₂ uitstoot

Duurzame vastgoedfondsen en gebouwen dragen bij aan het tegengaan van klimaatverandering en leveren daarnaast bredere sociale, economische, milieu- en gezondheidsvoordelen op. We zijn er van overtuigd dat we met deze aanpak onze risico's verlagen, het rendement voor onze klanten verhogen en de aantrekkelijkheid en verhuurbaarheid van het vastgoed vergroten. Onze inzet werd hiervoor beloond met een award op het gebied van verantwoord en duurzaam investeren in vastgoed op het internationale BREEAM Award Festival.

In 2017 hebben we daarnaast de volgende resultaten bereikt:

Verantwoord beleggen strategie	Categorie	Resultaat 2017
Verbeterde duurzaamheidsprestaties van fonds en gebouw	Fonds/ mandaat	96% van de Nederlandse fondsen heeft GRESB 4/5 sterren in 2017 (2016: 25%) Binnen de Internationale mandaten heeft 34% een GRESB 4/5 sterren waardering (2016: 20%). De Nederlandse fondsen hebben een gemiddelde GRESB score van 74 punten, een verbetering van 7 punten ten opzichte van 2016. De gemiddelde GRESB score 2017 van de internationale mandaten (73 punten) is 12 punten verbeterd ten opzichte van vorig jaar en ligt 10 punten hoger dan het GRESB wereldwijde gemiddelde van 2017 (63 punten)* Net als vorig jaar heeft 100% van de Nederlandse fondsen deelgenomen aan GRESB. Van de Internationale mandaten (op basis van belegd vermogen) heeft 72% deelgenomen aan GRESB. Dit is gelijk aan 2016.
	Gebouw	Van de Nederlandse fondsen is 31% van het oppervlak voorzien van een duurzaam gebouw certificaat en heeft 93% een groen energielabel (A, B of C). De Internationale mandaten scoorden gemiddeld 54 punten op het onderdeel duurzame gebouwcertificaten binnen GRESB. Dit is 8 punten hoger dan het wereldwijde gemiddelde.*
Verbeterde stakeholder betrokkenheid	Mens	De huurders in de gebouwen van de Nederlandse fondsen waardeerden Bouwinvest gemiddeld met een cijfer 6,7. 83% van de Internationale investeringen voert een huurdertevredenheidonderzoek uit. Wereldwijd ligt het gemiddelde binnen GRESB op 70%. *
Afname van milieu-impact	Milieu	Het energieverbruik van de Nederlandse open fondsen ligt 1.8% lager dan in 2016 (like-for-like). Binnen de internationale mandaten is het energieverbruik met 2,7% afgenomen ten opzichte van voorgaand jaar* Binnen de Nederlandse fondsen is in 2017 op de gebouwen 2,2 mega wattpiek aan zonnepanelen aanwezig. Dit is een toename van 1,6 mega wattpiek meer dan 2016. 14% van de energieconsumptie van de internationale investeringen was afkomstig uit hernieuwbare bronnen*

*Resultaten van de meest recente GRESB benchmark 2017

Human Resources Management

Het succes van Bouwinvest is afhankelijk van de werknemers. Dankzij hun inzet, toewijding en harde werken, kunnen mooie resultaten worden behaald en zijn we in staat onze doelstellingen te behalen. Het HRM-beleid staat in het teken van het realiseren van een optimale personeelsbezetting en het bewerkstelligen van een positief werkklimaat.

Werkcultuur

In de werkcultuur van Bouwinvest is goede samenwerking tussen en binnen afdelingen van wezenlijke betekenis. Alleen door samenwerking kunnen we voor onze klanten het optimale resultaat behalen. Van oudsher zoekt de organisatie naar respectvolle, welwillende, integere personeelsleden die bereid zijn om kennis en informatie met elkaar te delen en constructief samen te werken. Maar ook mensen die in staat zijn om verandering te omarmen, die de kansen en de uitdagingen zien. Belangrijk hierbij is ook plezier: in het werk en met elkaar.

Werkgeverschap

Bouwinvest hecht veel waarde aan goed werkgeverschap. De balans tussen werk en privé moet in evenwicht zijn. Om de duurzame inzet van medewerkers te ondersteunen, kent Bouwinvest goede secundaire arbeidsvoorwaarden: individueel aangepaste werktijden, parttime-contracten, hulpmiddelen om overal te kunnen werken en een ruime verlofregeling. Daarbij is sprake van een fair en beheerst beloningsbeleid, conform de richtlijnen van de AFM en De Nederlandsche Bank.

Waardering van onze medewerkers

Wij laten onze eigen medewerkers zelf ook aan het woord over Bouwinvest als werkgever. Om het jaar voeren wij een medewerkersonderzoek uit. Bouwinvest meet graag hoe tevreden, betrokken en bevlogen de medewerkers zijn. We willen vooral weten hoe we als werkgever kunnen verbeteren.

Zo maakte het medewerkersonderzoek twee jaar geleden duidelijk dat de kwaliteit van de werkomgeving onvoldoende is. Met de eigenaar van het kantoorgebouw hebben we het afgelopen jaar overeenstemming bereikt over verbetering van het gebouw en vernieuwing van technische installaties. Tegelijk worden in 2018 de werkplekken gemoderniseerd en aangepast aan de eisen van deze tijd. De nieuwe kantoorinrichting zal ook nadrukkelijk alle mogelijke vormen van samenwerking ondersteunen.

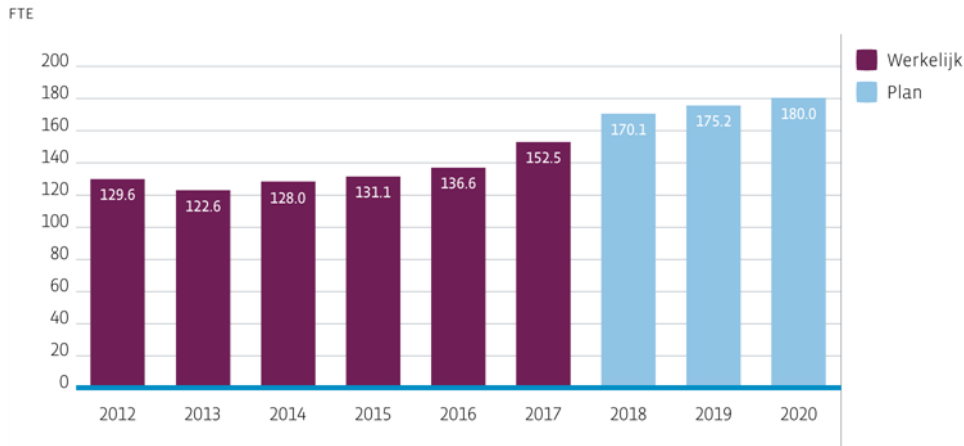
De aanpak is succesvol, want sinds de start van de medewerkersonderzoeken in 2009, boeken we steeds betere resultaten. In 2017 gaven medewerkers de organisatie gemiddeld een 8. Een bijzonder mooie score. In de financiële sector (categorie < 1.000 werknemers) mag Bouwinvest zich daarmee rekenen tot de beste werkgevers van Nederland. Met deze score is het 3 sterren Effectory label behaald.

Het goede resultaat neemt niet weg dat Bouwinvest het personeelsbeleid verder kan verbeteren. We kunnen nog meer aandacht investeren in samenwerken, communicatie en innovatie.

Arbeidsmarktbeleid

Met de 'sustainable growth' van het beheerd vermogen, groeit ook de omvang van de organisatie. In 2017 had Bouwinvest 162 medewerkers (152,5 FTE). Voor de komende drie jaar is een stevige groei van het personeelsbestand voorzien. De komst van een groot aantal nieuwe mensen, maakt het nodig dat er veel aandacht hebben voor de integratie van de nieuwe personeelsleden in de (werk)cultuur. Zij moeten bekend zijn met de doelstellingen, investeringsovertuigingen en kernboodschappen van Bouwinvest.

Aantal medewerkers (FTE)



De hiermee gemoeide wervingsopgave is groot, want met de groei van de economie groeit de concurrentie op de arbeidsmarkt. Toch slaagt Bouwinvest erin nieuwe, talentvolle mensen aan zich te binden. Zeker bij vastgoedfuncties is de belangstelling voor een loopbaan bij Bouwinvest groot. Het huidige personeel speelt daarbij een belangrijke rol. Zij tonen zich niet zelden de ideale ambassadeurs voor onze organisatie.

Dat Bouwinvest nadenkt over de toekomstige personeelsbehoefte, is ook van belang voor de huidige personeelsleden. De relatief kleine werkorganisatie biedt betrekkelijk weinig carrièrepaden binnen de afdelingen. Maar er zijn wel veel mogelijkheden om de zittende medewerkers te laten doorgroeien naar andere, aantrekkelijke functies binnen het bedrijf. Dat lukt alleen als we tijdig aandacht schenken aan de ontwikkeling van de juiste competenties. Bouwinvest investeert daarom graag in training en scholing.

Arbeidsmarktprofilering

De komende jaren willen meer aandacht geven aan arbeidsmarktcommunicatie. De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in de positionering van Bouwinvest als vermogensbeheerder. Daardoor is zowel de naamsbekendheid, als de zichtbaarheid van Bouwinvest toegenomen. Om op de arbeidsmarkt verzekerd te blijven van aantrekkingskracht onder potentiële werknemers, is het belangrijk het verhaal van Bouwinvest als interessante werkgever bij de juiste doelgroepen te vertellen. Om deze reden sponsoren we bijvoorbeeld de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van TU Delft en de Amsterdam School of Real Estate. Ook organiseren we bijeenkomsten voor eerstejaars masterstudenten Bouwkunde en zijn we actief in de diverse studie- en alumniverenigingen van vastgoed en investment gerelateerde opleidingen.



TU Delft

Bijeenkomst voor studenten
op het NDSM-terrein
in Amsterdam

Corporate governance

Bouwinvest Real Estate Investment Management (Bouwinvest) is een besloten vennootschap. Bouwinvest is voor 100 procent een dochteronderneming van stichting Bedrijfstakpensioenfondsen voor de Bouwnijverheid (bpfBOUW), het Nederlandse pensioenfondsen voor 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.

In 2017 waren het Residential Fund, het Retail Fund en het Office Fund open voor beleggingen door institutionele investeerders. Bouwinvest heeft een separaat mandaat van bpfBOUW voor het beheer van internationale vastgoedinvesteringen. Ook beheert Bouwinvest een projectontwikkelingsmaatschappij (Bouwinvest Development).

Directie

De directie van Bouwinvest bestaat uit een statutair directeur, tevens directievoorzitter, en drie directeuren: voor financiën, Nederland en internationale investeringen. De statutair directeur wordt benoemd door de aandeelhoudersvergadering 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 en de met haar verbonden onderneming. 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 vennootschap. Deze zorgt ervoor dat de juiste procedures worden gevolgd en dat wordt gehandeld conform 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 aandeelhoudersvergadering 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 business bij het behalen van de operationele en bedrijfsmatige doelen door middel van een systematische, gedisciplineerde aanpak van de

evaluatie. Ook zorgt de interne auditfunctie voor een voortdurende effectiviteitsverbetering van ons risicomanagement, en van de controle- en governance processen.

Aan operationele zijde is daarbij sprake van een audit van de ISAE-processen, de bewaarder/depositarisprocessen en de AFM-processen, evenals alle IT-processen (zoals COBIT, SAP, eFront). Dit laatste om er zeker van te zijn dat wij voldoende uitvalbeveiligings-, herstel- en gegevensbeveiligingsfuncties in huis hebben om de IT-systemen veilig te stellen. Het interne auditteam heeft een proactieve aanpak en biedt advies en 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 de genoemde 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.

Control

Banken, verzekeraars en pensioenfondsen, maar ook gespecialiseerde vermogensbeheerders als Bouwinvest, hebben te maken met wet- en regelgeving en toezicht. Institutionele beleggers hechten belang aan interne risicobeheersing, compliance, transparantie en het afleggen van verantwoording aan klanten en stakeholders.

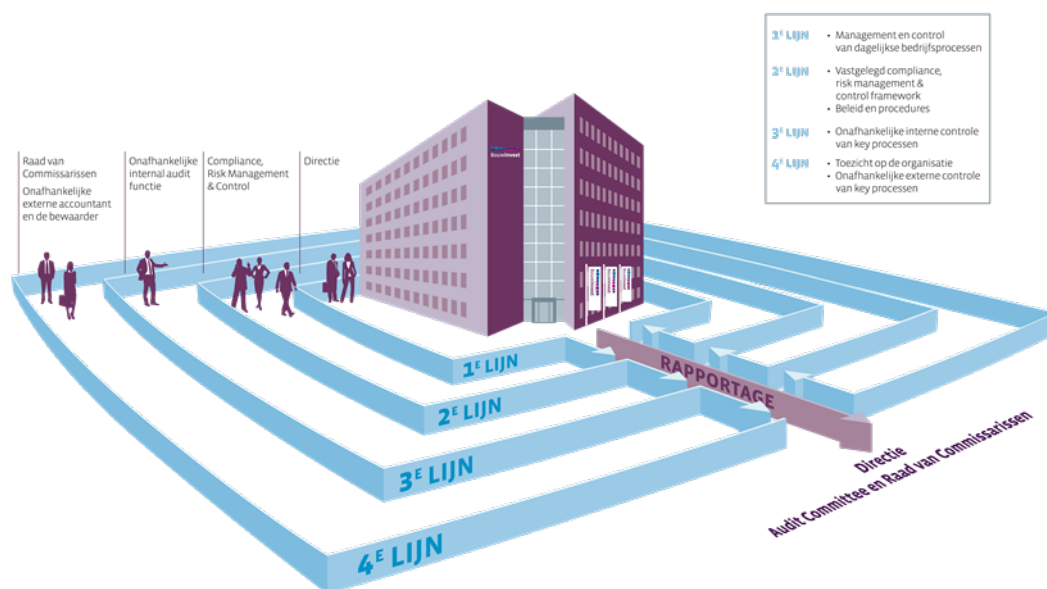
Bouwinvest heeft op basis van het COSO-framework een effectief kader voor interne controle doorgevoerd. Het interne controlekader biedt een redelijke mate van zekerheid dat de beheerorganisatie en de beheerde fondsen hun financiële en operationele doelen halen. Tevens is er zekerheid over de effectiviteit en efficiency van de bedrijfsactiviteiten, de betrouwbaarheid van de financiële rapportage en de naleving van relevante wet- en regelgeving. Bouwinvest is in het bezit van een ISAE3402 type II-verklaring, die in 2017 voor de zesde keer op rij is verkregen.

Lines of defence

Bouwinvest erkent het belang van een solide raamwerk voor risicomanagement. Het doel van dit kader is risico's te identificeren en te beperken, waardoor de onderneming de doelen op een meer effectieve wijze kan bereiken. We hebben het wereldwijd erkende COSO-framework gekozen als model voor onze interne risicobeheersing. Dit model richt zich niet alleen op interne controle, maar op het gehele systeem van interne beheersing. Op basis van COSO II ofwel het Enterprise Risk Management Framework (ERMF) hebben we ons eigen model voor verantwoording en monitoring ingericht.

Compliance, risicomanagement, beheersing en interne audit zijn allemaal volgens dit model ontworpen. De integratie van compliance en risicomanagement is zodanig dat aan de eisen van toezichthouders, publieke opinie en aandeelhouders kan worden voldaan, terwijl de uitvoering van de toezichthoudende functies zo gericht, efficiënt en kosteneffectief mogelijk is.

De vier Lines of Defence zijn in onderstaande figuur weergegeven:



Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD)

Begin 2014 heeft Bouwinvest als een van de eerste in Nederland een AFM-vergunning in het kader van de AIFMD verkregen. Op basis van deze vergunning mag Bouwinvest vastgoedfondsen beheren en aanbieden aan andere institutionele beleggers dan bpfBOUW. De AIFMD stelt voor wat betreft een Alternative Investment Fund (AIF) bepaalde eisen aan transparantie en integriteit. In 2017 zijn in het kader van AIFMD geen bijzondere kwesties aan de orde geweest.

Wet op het financieel toezicht

Aan Bouwinvest is een vergunning verleend zoals bedoeld in artikel 2:65 van de Wet op het financieel toezicht. Bouwinvest is derhalve onderworpen aan toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).

Risicomanagement

Het risicomanagementteam gebruikt een risicomanagementcyclus om te bepalen hoe de doelstellingen worden vastgesteld en bereikt. In dit jaarverslag beschrijven we het risicomanagement van de managementorganisatie. Naast de risico's die voor Bouwinvest zijn onderkend, hebben we in het Beleggingsplan Vastgoed voor bpfBOUW en in de fondsplannen van de Nederlandse sectorfondsen risico's, definities en beheersmaatregelen beschreven voor de vastgoedportefeuille. Hierover wordt gerapporteerd in de kwartaal- en jaarverslagen.

Bouwinvest onderscheidt ten behoeve van haar risicomanagement de volgende deelgebieden:

- Continuïteit
- Integriteit
- Kwaliteit
- Sleutelfiguren
- Juridisch en aansprakelijkheid
- Fiscaal
- Funding
- Reputatie

Risicomatrix

Risico	Definitie	Controlemaatregelen
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 businessunits 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 dooreen partij waarmee Bouwinvest zaken doet.	Het Compliancebeleid en de maatregelen worden in het volgende hoofdstuk 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 met de juiste vaardigheden en kwaliteiten heeft.	• Transparante cultuur en beloningsbeleid • Maatregelen om een hoog niveau van Medewerkerstevredenheid 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 Client Management • Duidelijke jaarlijkse financieringsopgave in de plannen van het fonds
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 risk controller elk kwartaal een risicorapportage op.

In 2017 waren er drie types van risicorapportage:

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

Zowel de portefeuille van bpfBOUW, als de risicorapportage voor de fondsen zijn in 2017 herzien. Deze herziening resulteerde op beide niveaus in betere en meer compacte risico-informatie. Bovendien is de rapportage over de portefeuille van bpfBOUW toegespitst op de risico's die in de risk charter van het pensioenfonds zijn geïdentificeerd. Het format van de rapportage van business-incidenten is in 2017 niet veranderd.

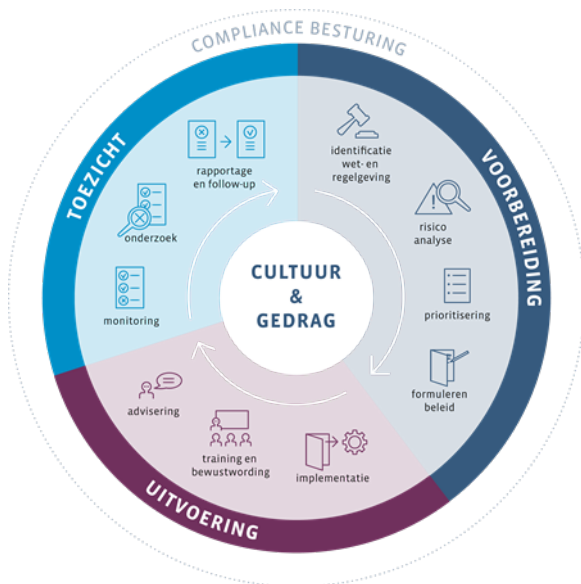
Compliance

Een onafhankelijke compliancefunctie identificeert, beoordeelt en monitort de compliance risico's van de onderneming en adviseert en rapporteert daarover. De compliancefunctie 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 compliance risico'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.

De compliancefunctie zorgt voor het ontwerp van de benodigde processen, procedures en/of controlemaatregelen om het bijgewerkte of nieuwe beleid uit te voeren. De compliancefunctie levert (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.

De compliancefunctie 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.

Compliance Cyclus



Prioriteiten

Het creëren van bewustzijn over risico's is een van de prioriteiten van de integriteit en compliancefunctie. 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 was ook in 2017 een belangrijk aandachtspunt. De compliancefunctie heeft een aantal trainingen en bijeenkomsten gehouden over juridische wijzigingen en aangepaste procedures. Jaarlijks organiseert Bouwinvest voor alle medewerkers integriteitstrainingen. Deelname is verplicht.

De compliance risico-omgeving is zeer dynamisch en de wetgeving voor vermogensbeheerders wijzigt voortdurend. In 2017 werkte de compliancefunctie aan het updaten van een aantal interne regels en voorschriften aan de hand van de risico's. Daaronder vielen onder meer de regels met betrekking tot het screenen van zakenrelaties, regels op gebied van sancties, privacywetgeving en aanverwante zaken. In 2017 werkte Compliance het overige deel van het interne compliancebeleid bij. 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, tegenstrijdige belangen, naleving van wet- en regelgeving (intern en extern), MVO (maatschappelijk verantwoord ondernemen), 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. Alle medewerkers volgen een training over de gedragscode.

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 bij Bouwinvest. De directie is verantwoordelijk voor een deugdelijke risicobeheersing en goed functionerende interne controlesystemen, evenals voor de beoordeling van de effectiviteit daarvan. Op basis van haar 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. In het algemeen geldt dat de risicobeheersings- en interne controlesystemen in 2017 op de juiste wijze functioneerden, en er geen indicatie is dat deze systemen in 2018 niet op de juiste wijze zullen functioneren. In 2017 zijn er in deze systemen geen tekortkomingen aan het licht getreden die materiële gevolgen zouden kunnen hebben. Evenmin tot het moment waarop dit jaarverslag in 2018 werd ondertekend.

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

Jaarrekening

Balans per 31 december

Voor resultaatbestemming, alle bedragen in € duizenden	Noot	2017	2016
Activa			
Immateriële vaste activa	1	571	517
Materiële vaste activa	2		
Verbouwingen		209	587
Bedrijfsmiddelen		224	149
		433	736
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	3	12.705	11.496
		12.705	11.496
Vlottende activa			
Debiteuren		5	8
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4	50	81
Belastingen	5	530	709
Latente belastingvorderingen	6	776	2.027
Overige vorderingen en overlopende activa		294	112
Liquide middelen	7	27.923	21.203
		29.578	24.140
Totaal activa		43.287	36.889
Passiva			
Aandelenkapitaal		225	225
Agioreserve		41.367	41.367
Overige reserve		(12.275)	(14.870)
Resultaat boekjaar		4.660	2.595
Eigen vermogen	8	33.977	29.317
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	9	718	415
		718	415
Kortlopende schulden			
Crediteuren		384	64
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	1.065	1.006
Pensioenpremies	11	584	486
Schulden aan groepsmaatschappijen	12	3.969	3.229
Overige schulden		1.119	1.198
Overlopende passiva		1.471	1.174
		8.592	7.157
Totaal passiva		43.287	36.889

Winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden

	Noot	2017	2016
Management fee	13	34.288	30.722
Bedrijfslasten			
Personeelskosten	14	20.846	19.276
Afschrijvingskosten	1-2	955	526
Overige bedrijfskosten	15	7.733	8.481
Totaal bedrijfslasten		(29.534)	(28.283)
Bedrijfsresultaat		4.754	2.439
Resultaat van deelnemingen	16	1.556	1.589
Rentebaten en -lasten	17	(96)	(49)
Resultaat voor belastingen		6.214	3.979
Vennootschapsbelasting	18	(1.554)	(1.384)
Resultaat na belastingen		4.660	2.595

Kasstroomoverzicht

Alle bedragen in € duizenden

	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat	4.660	2.595
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen	955	526
Resultaat van deelnemingen	(1.556)	(1.589)
Rentebaten en -lasten	96	49
Veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen:		
Mutatie latente belastingvorderingen	1.251	969
Mutatie vlottende activa	31	683
Mutatie voorzieningen	303	415
Mutatie kortlopende schulden	1.435	3.569
	7.175	7.217
Rentelasten	(96)	(49)
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.079	7.168
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	(378)	(152)
Investerings in immateriële vaste activa	(328)	(247)
Ontvangen dividend	347	380
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(359)	(19)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	-	(2.700)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	(2.700)
Nettokasstroom	6.720	4.449
Saldo 1 januari	21.203	16.754
Toename /(afname) liquide middelen	6.720	4.449
Saldo 31 december	27.923	21.203

Toelichting op de jaarrekening

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld

Algemeen

Juridische structuur en belangrijkste activiteiten

Bouwinvest Real Estate Investment Management 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 Bedrijfstakpensioenfonds 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.

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	517	488
Investerings	328	247
Afschrijvingen	(274)	(218)
Boekwaarde per 31 december	571	517
Aanschafwaarde	8.104	7.776
Cumulatieve afschrijvingen	(7.533)	(7.259)
Boekwaarde per 31 december	571	517

2 Materiële vaste activa

	Verbouwingen	Bedrijfsmiddelen	Totaal 2017	Totaal 2016
Boekwaarde per 1 januari	587	149	736	892
Investerings	75	303	378	152
Afschrijvingen	(453)	(228)	(681)	(308)
Boekwaarde per 31 december	209	224	433	736
Aanschafwaarde	5.717	1.516	7.233	6.855
Cumulatieve afschrijvingen	(5.508)	(1.292)	(6.800)	(6.119)
Boekwaarde per 31 december	209	224	433	736

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 31-12-2016	Storting/ verkoopen	Dividend	Resultaat 2017	Boekwaarde 31-12-2017
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund NV (0,2%)	7.636	-	(204)	1.171	8.603
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund NV (0,3%)	2.080	-	(89)	150	2.141
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund NV (0,3%)	1.780	-	(54)	235	1.961
Totaal	11.496	-	(347)	1.556	12.705

4 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2017	2016
Bouwinvest Retail Development B.V.	-	3
Bouwinvest Office Development B.V.	50	-
Bouwinvest Development B.V.	-	78
Total	50	81

5 Belastingen

	2017	2016
Omzetbelasting	364	536
Dividendbelasting	166	173
Totaal	530	709

6 Latente belastingvorderingen

	2017	2016
Latente belastingvorderingen	776	2.027
Totaal	776	2.027

Het fiscaal compensabele verlies bedroeg eind 2017 € 3,1 miljoen (2016: € 8,1 miljoen). Op basis van het compensabele verlies is een latente belastingvordering vastgesteld op € 0,8 miljoen. Deze latente belastingvordering kan tot en met 2018 worden gerealiseerd.

7 Liquide middelen

	2017	2016
Banktegoeden	27.923	21.203
Totaal	27.923	21.203

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 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

Voor resultaatbestemming

	Aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserve	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans per 1 januari 2016	225	41.367	(16.592)	4.422	29.422
Resultaat lopend boekjaar	-	-	-	2.595	2.595
Resultaatbestemming	-	-	4.422	(4.422)	-
Uitgekeerd dividend	-	-	(2.700)	-	(2.700)
Balans per 31 december 2016	225	41.367	(14.870)	2.595	29.317

Resultaatbestemming 2016

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 19 april 2017 de jaarrekening 2016 vastgesteld. Het resultaat over 2016 van € 2.595.000 is toegevoegd aan de overige reserves.

Voorstel resultaatbestemming 2017

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over 2017 een dividend uit te keren van € 4.000.000 en het overige resultaat van € 660.000 ten gunste van de overige reserves te brengen. Het netto resultaat over het jaar bedraagt € 4.660.000.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

9 Latente belastingverplichtingen

	2017	2016
Latente belastingverplichtingen	718	415
Totaal	718	415

Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de deelnemingen eind 2017 van € 2,9 miljoen (2016: € 1,7 miljoen) is een latente belastingverplichting opgenomen van € 0,7 miljoen met een langlopend karakter.

10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Loonheffingen	1.065	1.006
Totaal	1.065	1.006

11 Pensioenpremies

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	486	450
Betaling met betrekking tot voorgaande jaren	(486)	(464)
	-	(14)
Af te dragen premies over het boekjaar	2.236	1.928
Afdrachten met betrekking tot het boekjaar	(1.652)	(1.428)
Totaal	584	486

12 Schuld aan groepsmaatschappijen

	2017	2016
Schuld aan Bouwinvest Development B.V.	15	-
Schuld aan bpfBOUW	3.954	3.229
Totaal	3.969	3.229

Dit betreft een nog te betalen fee-incentive aan bpfBOUW over 2017.

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 2018 ongeveer € 38 miljoen.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Betreft de huur- en leaseovereenkomsten:

	2017	2016
Eerste jaar	1.746	1.641
Tweede tot vijfde jaar	5.334	4.208
Meer dan vijf jaar	8.774	-
Totaal	15.854	5.849

Bouwinvest Real Estate Investment Management B.V. is in gesprek met de belastingdienst over de zakelijkheid van de vergoeding bij de herontwikkeling van de projecten Damrak - Nieuwendijk te Amsterdam. Onderwerp van discussie is welk gedeelte toe te schrijven is aan de herontwikkeling die Bouwinvest Development B.V. heeft uitgevoerd voor het Retail Fund N.V. Tot op heden is de uitkomst hiervan onduidelijk.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden

13 Management fee

Bouwinvest ontving een management fee van in totaal € 34,3 miljoen (2016: € 30,7 miljoen) bestaande uit € 33,3 miljoen (2016: € 29,8 miljoen) op basis van het beheerde vermogen. Voor de activiteiten met betrekking tot projectontwikkeling is de fee € 1,0 miljoen (2016: 0,9 miljoen) op basis van de gefactureerde termijnen.

Bouwinvest is een beleggingsbeheerder gespecialiseerd in vastgoed voor institutionele beleggers. De onderneming beheert ook een separaat mandaat voor internationale beleggingen en projectontwikkelingsactiviteiten.

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.

	2017	2016
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.	4.751.642	3.995.034
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.	888.894	824.201
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V.	631.446	525.988
Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V.	221.610	189.232
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.	112.001	53.733
Bouwinvest Development B.V.	65.020	108.285
bpfBOUW (mandaten International Investments & Heritage)	2.753.397	2.760.396
Totaal	9.424.010	8.456.869

De management fee bedroeg in 2017 € 34,3 miljoen (2016: € 30,7 miljoen) en is voor de fondsen berekend als 0,5% van de 'net asset value' en voor de internationale investeringen van bpfBOUW op 0,3% van de 'net asset value'.

De management fee voor de activiteiten rond projectontwikkeling bedroeg € 1,0 miljoen (2016: € 0,9 miljoen).

14 Personeelskosten

	2017	2016
Lonen en salarissen	13.103	12.342
Sociale lasten	1.297	1.283
Pensioenlasten	2.202	1.940
Tijdelijk personeel	1.819	1.332
Overige personeelskosten	2.425	2.379
Totaal	20.846	19.276

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

	2017
Aan het boekjaar toe te rekenen pensioenafspraken	2.516
Inhoudingen	(314)
Totaal	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 gepensioneerden) 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 2017 (2016: 22,0%) met een maximum van € 103.317. De jaarlijkse bijdrage van de werknemer bedraagt ten minste 1,75% en maximaal 4,2% van het bruto salaris. 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 € 103.317. 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 114,5% was in 2017 (2016: 107,4%). 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 2017 bedroeg 152,5 fte (2016: 136,6 fte). Het gemiddeld aantal werknemers in 2017 was 143,0 fte (2016: 134,0 fte).

Beloning

Bouwinvest heeft gedurende het boekjaar een totaalbedrag van € 16,6 miljoen aan beloningen (inclusief sociale lasten en pensioenen) uitgekeerd aan 152,5 fte (2016: € 15,6 miljoen aan 136,6 fte), waarvan 5,7% variabele beloning en het restant vaste beloning was.

Van het totaalbedrag van de beloningen werd € 1,3 miljoen (2016: € 1,2 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 2017 bedroeg in totaliteit € 125.000 (2016: € 115.000).

Bouwinvest beheert vijf Nederlandse sectorfondsen. 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

	2017	2016
Huisvestingskosten	1.890	2.127
Automatiseringskosten	2.368	2.840
Communicatiekosten	712	666
Advieskosten	360	428
Research- en Investor Relationskosten	341	354
Niet-verrekenbare btw	1.708	1.771
Overige kosten	354	295
Totaal	7.733	8.481

16 Resultaat van deelnemingen

	2017	2016
Resultaat van deelnemingen	1.556	1.589
Resultaat van deelnemingen	1.556	1.589

17 Rentebaten en -lasten

	2017	2016
Rentelasten	(96)	(49)
Rentebaten en -lasten	(96)	(49)

18 Vennootschapsbelasting

	2017	2016
Resultaat voor belastingen	6.214	3.979
Vennootschapsbelasting	(1.554)	(985)
Afboeking latente belastingvordering	-	(399)
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Totaal	(1.554)	(1.384)

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 19 maart 2018

De directie

Dick van Hal, *Chairman of the Board of Directors*

Arno van Geet, *Managing Director Finance & Risk*

Allard van Spaandonk, *Managing Director Dutch Investments*

Stephen Tross, *Managing Director International Investments*

De Raad van Commissarissen

Kees Beuving, *voorzitter*

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 Investment Management B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Bouwinvest Real Estate Investment Management 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 Investment Management B.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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 Investment Management 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 bestuursverslag
- 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, 19 maart 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA

Appendix

Bedrijfsprofiel

Bouwinvest Real Estate Investment Management is één van de grootste Nederlandse institutionele vastgoedvermogensbeheerders met een beheerd vermogen van € 9,4 miljard. Sinds 1952 belegt Bouwinvest voor het pensioenfonds voor de bouw (bpfBOUW). Wij weten hierdoor welke behoeften institutionele beleggers hebben en kennen de dynamiek van de wereldwijde vastgoedmarkten.

De combinatie van directe investeringen op de Nederlandse vastgoedmarkt en een goed gediversifieerde wereldwijde vastgoedportefeuille geeft Bouwinvest een goed zicht op de ontwikkelingen en trends binnen de verschillende markten. Daardoor is Bouwinvest in staat voor klanten de juiste investeringsbeslissingen te nemen.

Wij investeren in vastgoed voor de lange termijn. In Nederland investeren wij direct in vastgoed met vijf sectorfondsen (woningen, winkels, kantoren, hotels en zorg). Voor de drie internationale vastgoedmandaten (Europa, Noord-Amerika en Azië-Pacific) werken we samen met betrouwbare partners, die een bewezen track record hebben en werken met dezelfde investeringsfilosofie.

Samenstelling directie



Chairman of the Board of Directors

D.J. (Dick) van Hal (1958, Nederlandse nationaliteit)

Dick van Hal is sinds 2008 directievoorzitter. Daarvoor bekleedde hij diverse bestuursfuncties bij Syntus 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).



Board Member | Managing Director Finance & Risk

A. (Arno) van Geet (1973, Nederlandse nationaliteit)

Arno van Geet is sinds 2014 financieel directeur. 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.



Board Member | Managing Director Dutch Investments

A. (Allard) van Spaandonk (1961, Nederlandse nationaliteit)

Allard van Spaandonk is sinds 2013 directeur Nederland. Daarvoor was hij directeur Asset Management van Bouwinvest, directeur Woning- en Winkelbeleggingen bij Syntus Achmea Vastgoed en hoofd Woninghypotheek bij Achmea Vastgoed.

Van Spaandonk is lid van het bestuur van de NEPROM.



Board Member | Managing Director International Investments

S.A. (Stephen) Tross (1967, Nederlandse nationaliteit)

Stephen Tross is sinds 2010 directeur Internationale Investerings. 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 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 2017 niet gewijzigd.



C.J. (Kees) Beuving, voorzitter

Kees Beuving (1951) is in 2014 toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Sinds december 2014 vervult hij de rol van voorzitter. Zijn termijn loopt af in 2018.

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

Jan van der Vlist (1954) is in 2013 toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Zijn termijn loopt af in 2021.

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.

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. en niet-uitvoerend bestuurder van Aventicum Real Estate Partners Europe GP Ltd.



R.Th (Roel) Wijmenga

Roel Wijmenga (1957) is in 2014 toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Zijn termijn loopt af in 2018.

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. Haar termijn loopt af in 2019.

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

Zij is lid van de Raad van Commissarissen van de TU Delft, commissaris bij Worldwaternet en bestuurslid van het Forum for City Renewal and Urban Development.

Stakeholdersmatrix

Materieel onderwerp	Stakeholders	Verwachtingen stakeholders	Onze beoogde impact	Doelstelling 2018-2020	Situatie 2017
Economisch					
1. Lange termijn rendement op vastgoedinvesteringen	Investeerder, aandeelhouder, huurder	• Lange termijn rendement op vastgoed fondsen/mandaten conform 'target return' • Financieel gezonde bedrijfsvoering • Marktconforme huurprijzen	Investeerders ontvangen een rendement dat gemiddeld op de lange termijn past bij het risicoprofiel van de vastgoedbeleggingen en bijdraagt aan de indexatie van de pensioenen	• Gemiddeld lange termijn rendement (5-jaar) op belegd vermogen: 5-7,5%	• Gemiddeld 8,9% totaal rendement op belegd vermogen (periode 2013-2017)
2. Groei van vastgoedinvesteringen	Investeerder, aandeelhouder, (rijks)overheden, lokale operators, ketenpartners	• Liquide fondsen/mandaten (in- en uitstappen) • Beschikbaarheid van te investeren kapitaal • Zekere toekomstige vastgoedtransacties ('secured pipeline') • Vergroten aantal en aandeel derde investeerders naast ankerinvesteerder bpfBOUW	Stakeholders hebben zekerheid over toekomstige groei van vastgoedinvesteringen doordat de in- en uitstroom van vastgoed en kapitaal voor langere termijn zeker is gesteld	• Jaarlijks €800 miljoen aan nieuwe vastgoedinvesteringen • In 2018 opening van representatiekantoren in New York en Sydney • Investeringsstrategie voor emerging markets in Azië en Brazilië	• Nieuwe vastgoedinvesteringen in 2017: € 785 miljoen • 1 hoofdkantoor in Amsterdam • Belegd in 10 kernregio's
Environmental					
3. Duurzame vastgoedinvesteringen	Investeerder, aandeelhouder, (rijks)overheden, huurder	• Duurzame fondsen/mandaten (GRESB score) • Duurzame gebouwen (gebouwcertificaten) • Bijdragen aan energietransitie (minder CO₂) • Bijdragen aan gezondheid en leefbaarheid	De maatschappij kan rekenen op zowel huisvesting als bedrijfsvoering die bijdragen aan het milieu, gezondheid en de omgeving	• 70% van de vastgoedinvesteringen is duurzaam belegd (GRESB 4/5 rating)	• 76% van beleggingen heeft GRESB 4/5 sterren rating
Sociaal					
4. Huurder en investeerder dienstverlening en betrokkenheid	Investeerder, aandeelhouder, huurder	• Bereikbaar zijn en korte responstijd • Gebruik van nieuwe technologische ontwikkelingen en platforms • Leveren van diensten/faciliteiten die huurders en investeerders ontzorgen	Huurders en investeerders worden ontzorgd en hebben een hoge waardering voor de dienstverlening van Bouwinvest	• Gemiddelde tevredenheidsscore van huurders > 7 • Gemiddelde tevredenheidsscore van investeerders > 7	• Tevredenheid huurders: 6,7 • Tevredenheid investeerders: 7,9

Materieel onderwerp	Stakeholders	Verwachtingen stakeholders	Onze beoogde impact	Doelstelling 2018-2020	Situatie 2017
5. Carrière mogelijkheden en ontwikkeling	Medewerker	• Interne doorgroei voor medewerkers • Training en ontwikkeling voor medewerkers • Marktconforme beloning van medewerkers	Medewerkers worden ondersteund in hun ontwikkel- en carrière mogelijkheden, worden op marktconforme wijze beloond en waarden Bouwinvest bovengemiddeld	• Gemiddelde medewerker-tevredenheidsscore > 7	• Tevredenheid medewerkers: 8,0
6. Plezierige werkgever	Aandeelhouder	• Tijdig invullen van openstaande en toekomstige vacatures • Behouden van goede positie in de arbeidsmarkt	Het juiste talent weet Bouwinvest te vinden als werkgever.	• Groei naar 180FTE in 2020	• Netto met 16FTE gegroeid in 2017
7. Samenwerken en lange termijn afspraken	Ketenpartners, lokale operators, medewerkers, huurders.	• Flexibiliteit en innovatief vermogen • Meedenken met keten • Terugkerende samenwerking • Stabiel beleid voeren	Waarde creëren voor alle stakeholders door de samenwerking aan te gaan voor de lange termijn	• Interne en externe samenwerking verder intensiveren	• Service level afspraken met vastgoedmanagers
Governance					
8. Thought leadership en reputatie	Investerder, aandeelhouder, (rijks)overheden, fondsmanager	• Kennis en visie op vastgoedinvesteringen en -markten • Actieve bijdrage leveren aan branche organisaties. • Vergroten transparantie vastgoedmarkt	Het klimaat voor investeren in vastgoed (nationaal en internationaal) verder vergroten.	• Actieve bijdrage leveren aan de transparantie in vastgoedmarkten waar Bouwinvest belegt	• 3 gepubliceerde (research) papers • Bijdrage aan branche organisaties o.a. ULI, IVBN, NEPROM, INREV, ANREV, RICS
9. Bescherming van persoonsgegevens	Toezichthouder	• Verwerking persoonsgegevens voldoet aan wet- en regelgeving	Huurders kunnen erop vertrouwen dat persoonsgegevens goed zijn beschermd	• Blijven voldoen aan wet- en regelgeving rondom privacy	• Persoonsgegevens onderdeel van classificatie van IT diensten en bewerk overeenkomsten afgesloten
10. Verantwoorde bedrijfsvoering	Investerder, toezichthouder, huurder, lokale operators	• Voldoen aan wet- en regelgeving • Naleven Corporate governance code • Professioneel handelen • Hoge kwaliteit en snelheid bedrijfsvoering • Integriteit / geen 'conflict of interest'	Stakeholders hebben het vertrouwen dat de bedrijfsvoering van Bouwinvest op orde is en voldoet aan wet- en regelgeving	• Kwaliteit van huidige corporate governance hoog houden	• 4 lines of defence • AIFMD vergunning • ISAE3402 type 2 • Compliance & risk cycle • No conflict of interest door 'single fund' structuur

ESG prestatie-indicatoren

Responsible investing prestatie-indicatoren

Fondsen en assets

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2017	2016	% verandering
Benchmark, certificaten en labels	GRESB	Sterren waardering	sterren	4	3	23%
	GRESB	Totaal score (GRI-CRESS: CRE8)	#	74	66	11%
	EPC	Aandeel energielabels naar m2 (GRI-CRESS: CRE8)	%	100%	98%	2%
		Aandeel groene energielabels naar m2 (A, B or C label)	%	93%	90%	3%
		Gemiddelde energie index	#	1,22	1,25	-2%
		Aantal DUO Labels	#	536	454	18%
	BREEAM of GPR	Aandeel duurzame gebouw certificaten naar m2 (BREEAM of GPR) (GRI-CRESS: CRE8)	%	31%	11%	189%

Stakeholders

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2017	2016	% verandering
Huurder betrokkenheid	Huurcontracten	Aantal nieuwe huurcontracten	#	3.846	3.459	11%
		Aantal duurzame huurcontracten (green leases)	#	44 van 18.436	25 van 16.714	76%
	Huurder tevredenheid	Respons percentage (GRI: PR5)	%	45%	36%	24%
		Gemiddelde totaal score (GRI: PR5)	#	6,7	6,7	0%

Environmental (fondsen)

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2017 (Abs)	2016 (abs)	% verandering (LfL)
Energie	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik (servicekosten deel) (GRI: EN4)	MWh	29.149	29.049	-0,3%
	Gas	Totaal gasverbruik (GRI: EN3)		10.319	11.850	-9,5%
	Stadsverwarming en -koeling	Totaal verbruik stadsverwarming en koeling (GRI: EN4)		12.930	12.881	0,4%
	Totaal	Totaal energieverbruik alle bronnen (GRI: EN4)		52.399	53.780	-1,8%
	Energie intensiteit	Gemiddelde energie-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE1) Dekkingsgraad data Energie en CO2	kWh/m ² /jaar	45 269 of 298	47 279 of 293	-1,8% 0
CO2 emissies	Direct	Scope 1 (GRI: EN15)	ton CO2e	1.997	2.293	-9,5%
	Indirect	Scope 2 (GRI: EN16)		17.008	16.949	0,3%
	Totaal	Totaal CO2 emissies (GRI: EN16) Scope 1 en 2		19.005	19.242	-0,9%
		Totaal CO2 emissies na compensatie		3.672	3.962	-5,1%
	CO2 emissie intensiteit	Gemiddelde CO2-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e/m ² /jaar	16	17	-0,9%
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:EN8)	m ³	78.492	71.421	7,9%
	Water intensiteit	Gemiddelde water-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE2)	m ³ /m ² /jaar	0,40	0,41	-1,9%
Afval	Totaal	Totaal afvalgewicht (GRI: EN22)	ton	791	604	20,4%
		Recycling percentage	%	29%	31%	-1,3%

Milieu data hoofdkantoor

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2017 (abs)	2016 (abs)	% verandering (LfL)
Energie	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik	MWh	717	1.003	-29%
		Aandeel elektriciteit van hernieuwbare bronnen		0	0	0%
	Gas	Totaal gasverbruik (GRI: EN3)		0	0	0%
	Stadsverwarming en -koeling	Totaal stadsverwarming en -koeling (GRI: EN4)		594	564	5%
		Percentage lokaal opgewekte warmte en koude		0	0	0%
	Totaal	Totaal energieverbruik alle bronnen (GRI: EN4)		1.311	1.566	-16%
Afval	Totaal	Energie-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE1)	kWh/m ² /jaar	250	299	-16%
		Dekkingsgraad data Energie en CO2		1 van 1	1 van 1	
Mobiliteit	Afstand	Lease auto's	ton	24.100	15.933	51%
		Openbaar vervoer	%	23%	21%	10%
		Vlieguren				
CO2 emissies	Direct	Scope 1 (GRI: EN15)	km	2.585.824	2.145.655	21%
	Indirect	Scope 2 (GRI: EN16)		391.313	387.445	1,0%
	Totaal	Totaal CO2 emissies (GRI: EN16) Scope 1 and 2		676.976	735.935	-8%
	CO2 emissie intensiteit	Totaal CO2 emissie na compensatie	kg CO2e / m ² / jaar	551	549	0,4%
		CO2-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE3)		551	549	0,4%
		CO2-intensiteit mobiliteit (GRI-CRESS: CRE3)		0,4	0,4	-6%
Water	Totaal	CO2-intensiteit totaal (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / FTE / jaar	3,2	3,6	-11%
				3,6	4,0	-10%
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:EN8)	ton CO2e	346	349	-1%
	Water intensiteit	Water-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE2)	kg CO2e / m ² / jaar	202	199	2%
Water	Totaal	CO2-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / m ² / jaar	551	549	0,4%
		CO2-intensiteit mobiliteit (GRI-CRESS: CRE3)		0,4	0,4	-6%
		CO2-intensiteit totaal (GRI-CRESS: CRE3)		3,2	3,6	-11%
Water	Totaal	CO2-intensiteit totaal (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / FTE / jaar	3,6	4,0	-10%
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:EN8)	m ³	1.189	961	24%
	Water intensiteit	Water-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE2)	m ³ /m ² /jaar	7,8	7,0	11%

Social data

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2017	2016
Medewerker	Contracten (incl. vrouwen verhouding)	Aantal medewerkers (GRI: LA1)	FTE	152,5 (31,3%)	136,6 (31,2%)
		Full-time contract verhouding (GRI: LA1)	%	77% (23%)	74% (20,4%)
		Part-time contract verhouding (GRI: LA1)	%	23% (70%)	26% (73,6%)
		Tijdelijk contract verhouding (GRI: LA1)	%	13% (33%)	7% (-%)
		Vast contract verhouding (GRI: LA1)		87% (34%)	93% (-%)
	Gezondheid	Ziekteverzuim (GRI: LA7)	%	3%	2%
	Verloop	Medewerker verloop verhouding (GRI: LA2)	%	3,8%	9,9%
	Medewerker tevredenheid	Medewerker betrokkenheid - enquête respons percentage (GRI: DMA)	%	96,1%	95,5%*
		Gemiddelde tevredenheids score (GRI: DMA)	#	8,0	8*
		Medewerker betrokkenheid score		8,1	7,7*
		Medewerker bevoegdheid score		8,0	7,6*
	Gelijkheid & diversiteit	Vrouw verhouding (GRI: LA13)	%	34%	34%
		Vrouwen in senior management verhouding (GRI: LA13)		19%	24%
	Training & ontwikkeling	Aantal stage- en afstudeerplaatsen	#	4	7
Klant	Leeftijd (incl. vrouwen verhouding)	<30	Ratio	9% (29%)	-%
		30-40		29% (28%)	-%
		40-50		34% (33%)	-
		50-60		24% (42%)	-
		>60		4% (43%)	-
Klant	Investeerder tevredenheid	Respons percentage (GRI: PR5)	%	na	70%
		Gemiddelde totaal score (GRI: PR5)	#	na	7,9

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.

Contactgegevens

Bouwinvest

La Guardiaweg 4
1043 DG, Amsterdam The Netherlands

Externe accountant

Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam The Netherlands

Bouwinvest
**Real Estate Investment
Management B.V.**