

# Jaarverslag 2021

Bouwinvest

Real Estate Investors B.V.

# Inhoudsopgave

4

## 2021 in één oogopslag

- 5 Kerncijfers
- 8 Vijfjarenoverzicht

9

## Bericht van de directievoorzitter

11

## Bestuursverslag

- 12 De wereld om ons heen
- 15 Hoe Bouwinvest waarde creëert
- 21 Voortgang per materieel thema
- 26 Resultaten vastgoedportefeuille
- 32 Resultaten managementorganisatie
- 38 Financiële analyse managementorganisatie
- 40 Vooruitzichten
- 42 Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant
- 45 Corporate governance
- 48 Integraal risicomanagement

57

## Verslag van de raad van commissarissen

63

## Remuneratieverslag

66

## Samenstelling van de besturen

69

## Jaarrekening

- 70 Geconsolideerde balans per 31 december
- 71 Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- 72 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 73 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
- 73 Algemeen
- 74 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening
- 75 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva
- 78 Toelichting op de geconsolideerde balans
- 83 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening
- 88 Enkelvoudige balans per 31 december
- 89 Enkelvoudige winst- en verliesrekening
- 90 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening
- 91 Toelichting op de enkelvoudige balans

# 95

Overige gegevens

# 96

Controleverklaring van  
de onafhankelijke  
accountant

# 102

Bijlagen

103 Resultaten verantwoord beleggen

104 GRI content index

109 ESG prestatie-indicatoren

113 Over dit verslag

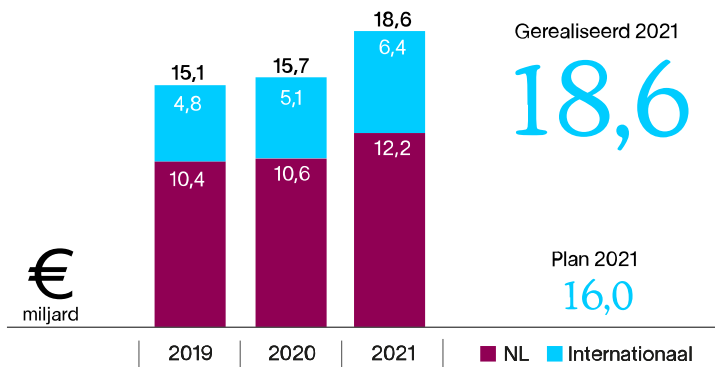
115 Begrippenlijst

# 2021 in één oogopslag

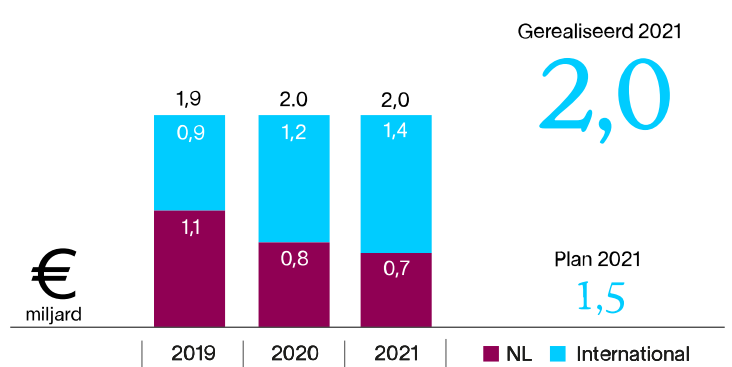
# Kerncijfers

## Financieel

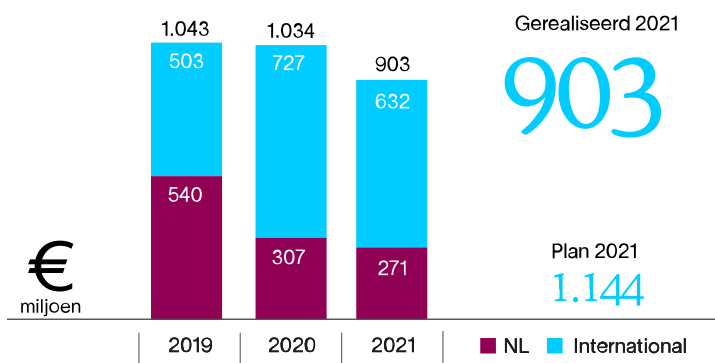
### Toevertrouwd kapitaal NL en Internationaal



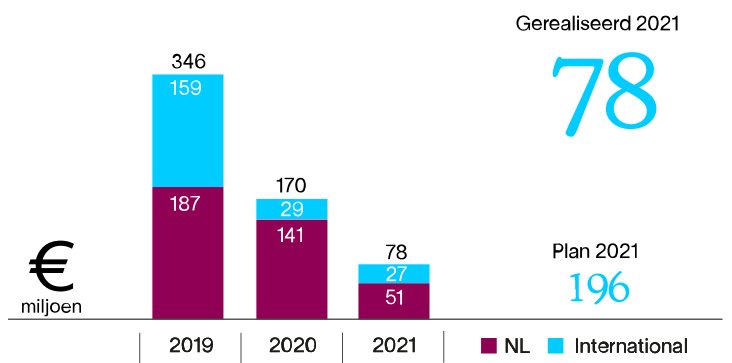
### Zekere acquisitiepijplijn



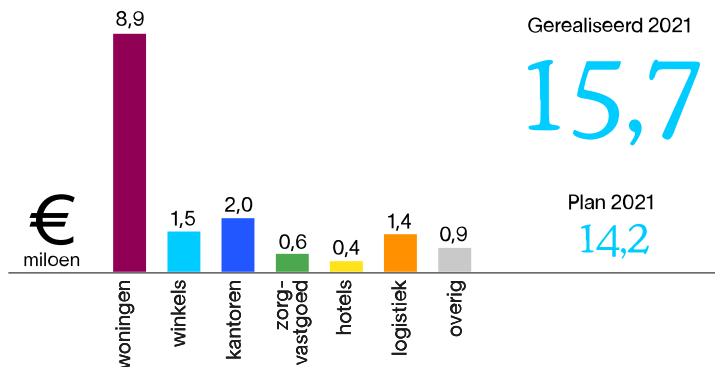
### Totaal aankooptransacties



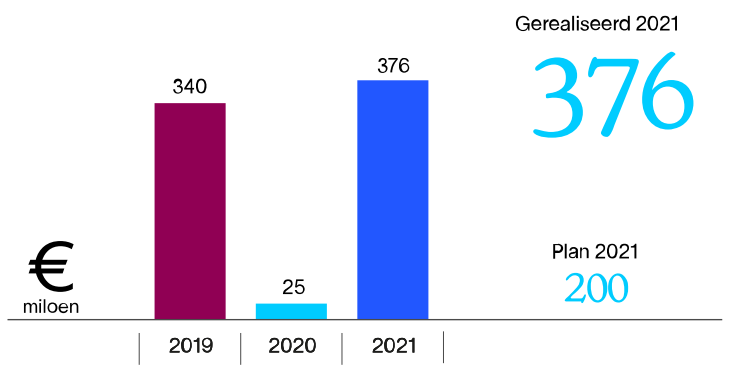
### Totaal verkooptransacties



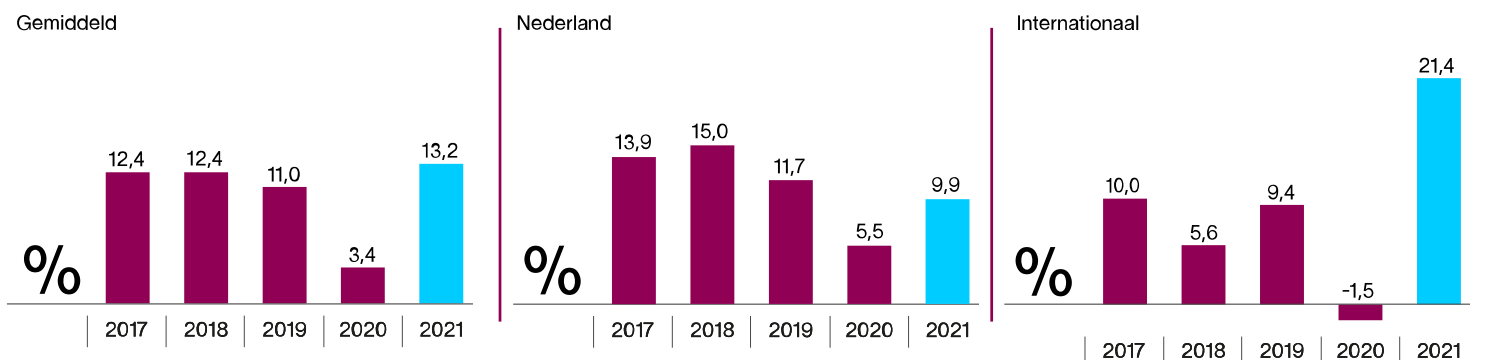
### Verdeling geïnvesteerd kapitaal per sector



### Aangetrokken commitments open fondsen



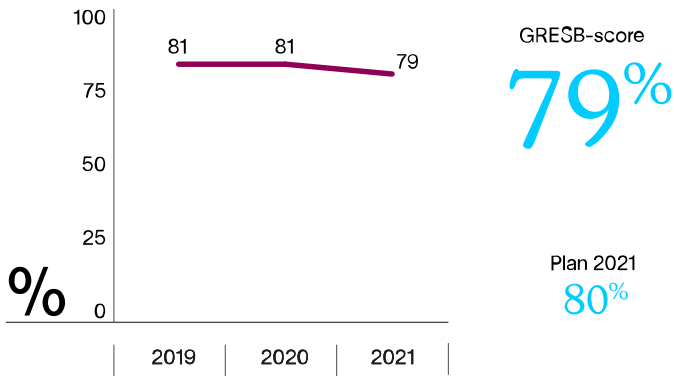
### Rendement op geïnvesteerd kapitaal



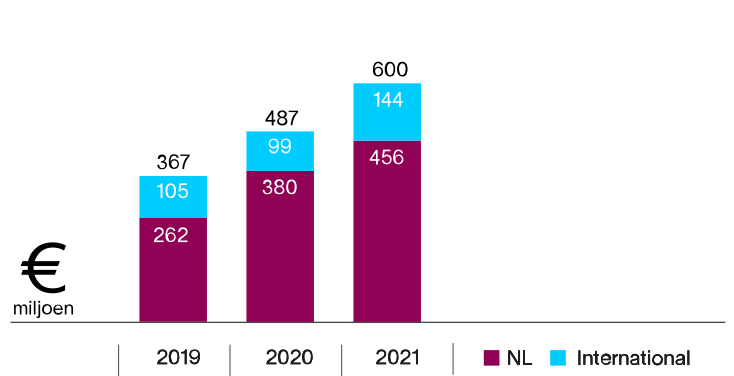
Door afrondingsverschillen kunnen de totalen afwijken van de som van de individuele getallen

# Maatschappelijk

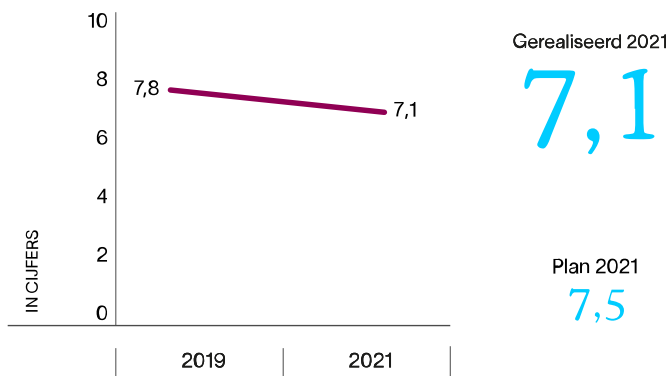
## Duurzaam geïnvesteerd kapitaal



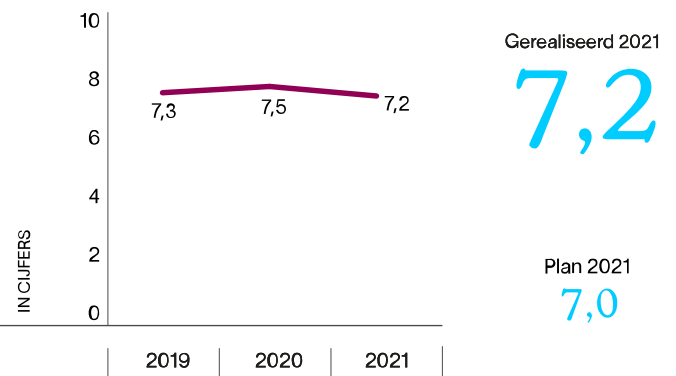
## Geïnvesteerd kapitaal zorgvastgoed



## Klanttevredenheid\*

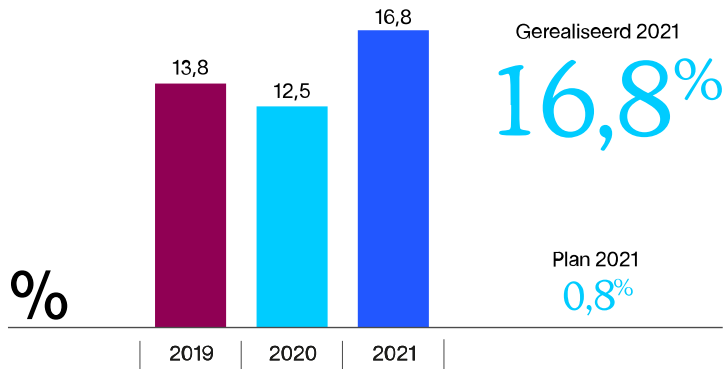


## Huurdertevredenheid

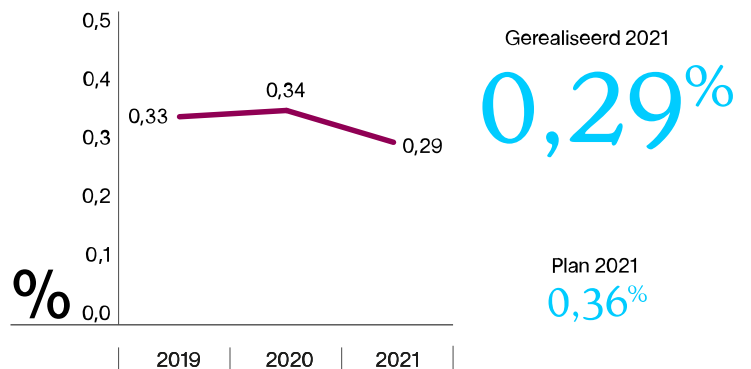


# Over Bouwinvest

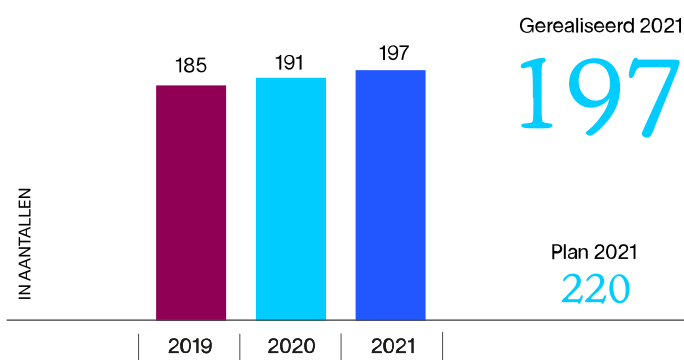
## Rendement op eigen vermogen Bouwinvest



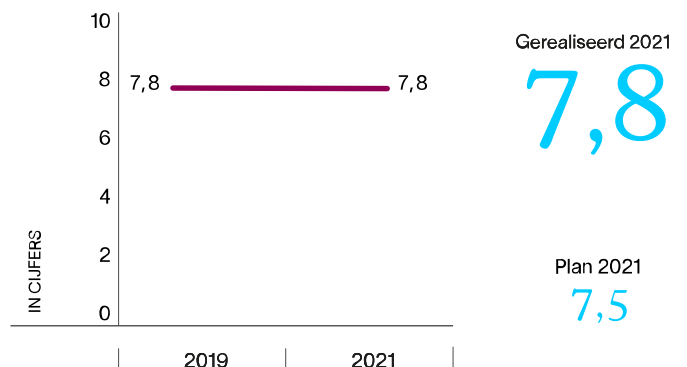
## Cost ratio



## Aantal FTE's



## Medewerkerstevredenheid\*



\*onderzoek wordt één keer per twee jaar uitgevoerd

# Kerncijfers

Door afrondingsverschillen kunnen de totalen afwijken van de som van de individuele getallen.

## Verdeling geïnvesteerd kapitaal fondsen en mandaten

Alle bedragen in € duizenden	2021	2020
Dutch Residential Fund	7.681.103	6.931.287
Dutch Retail Fund	975.551	945.699
Dutch Office Fund	1.238.539	1.154.720
Dutch Hotel Fund	355.647	344.320
Dutch Healthcare Fund	455.796	380.381
Europe Mandate	1.480.959	1.101.892
North America Mandate	1.939.321	1.302.869
Asia-Pacific Mandate	1.358.025	1.115.941
Overige Nederland	170.550	123.208
	<b>15.655.491</b>	<b>13.400.317</b>

## Transacties

Alle bedragen in € miljoenen	2021	2020
<b>Internationaal</b>		
Europe Mandate	173	422
North America Mandate	112	58
Asia-Pacific Mandate	347	247
	<b>632</b>	<b>727</b>
<b>Nederland</b>		
Dutch Residential Fund	140	203
Dutch Retail Fund	66	30
Dutch Office Fund	-	-
Dutch Hotel Fund	-	-
Dutch Healthcare Fund	64	74
	<b>271</b>	<b>307</b>
<b>Totaal</b>	<b>903</b>	<b>1.034</b>

## Overzicht verantwoord beleggen & ondernemen (GRESB scores mandaten & fondsen)

Overzicht verantwoorde beleggen en ondernemen	Europees Mandaat	Noord-Amerikaans Mandaat	Azië-Pacific Mandaat	Residential Fund	Office Fund	Retail Fund	Hotel Fund	Healthcare Fund
GRESB Deelnemer	deels (86%)	deels (81%)	deels (84%)	ja	ja	ja	ja	ja
GRESB sterren waardering 2021	4	2	3	5	5	5	5	5
(Gemiddelde) GRESB score	82	70	78	90	95	90	96	88
Aandeel in duurzame portefeuille (GRESB 4/5 sterren)	50%	16%	42%	100%	100%	100%	100%	100%

## Vijfjarenoverzicht

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld.	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal aandelen (werkelijk)	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000
<b>Nettowinst</b>	<b>6.503</b>	<b>4.310</b>	<b>4.264</b>	<b>3.175</b>	<b>4.660</b>
Per aandeel	€ 28,90	€ 19,16	€ 18,95	€ 14,11	€ 20,71
<b>Geïnvesteed kapitaal</b>	<b>15.655.491</b>	<b>13.400.317</b>	<b>12.933.455</b>	<b>11.277.811</b>	<b>9.424.012</b>
<b>Balanstotaal</b>	<b>62.742</b>	<b>53.922</b>	<b>47.952</b>	<b>47.301</b>	<b>43.287</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>45.229</b>	<b>38.726</b>	<b>34.416</b>	<b>33.152</b>	<b>33.977</b>
Per aandeel	€ 201,02	€ 172,12	€ 152,96	€ 147,34	€ 151,01
<b>Solvabiliteit</b>	<b>72%</b>	<b>72%</b>	<b>72%</b>	<b>70%</b>	<b>78%</b>
<b>Fee omzet</b>	<b>53.161</b>	<b>50.329</b>	<b>46.129</b>	<b>38.474</b>	<b>34.288</b>
<b>Personeelskosten (excl. tijdelijk personeel)</b>	<b>27.289</b>	<b>24.781</b>	<b>21.788</b>	<b>19.727</b>	<b>16.602</b>
<b>Aantal fte (ultimo boekjaar)</b>	<b>196,6</b>	<b>191,4</b>	<b>184,7</b>	<b>169,7</b>	<b>152,5</b>
Personeelskosten per fte	138,8	129,5	118,0	116,2	108,9
Fee per fte	270,4	263,0	249,8	226,7	224,8



# Bericht van de directievoorzitter

Beste lezer,

Het jaar 2021 stond in het teken van toenemende zorgen over de wereldwijde opwarming en afnemende biodiversiteit, de roep om betaalbare woningen, hoge inflatiecijfers en – opnieuw – de COVID-19-pandemie. Bouwinvest is zich van deze ontwikkelingen zeer bewust en weet hier met zijn duurzame en gediversifieerde portefeuille goed op in te spelen. De financiële rendementen van zowel de beleggingen als de managementorganisatie zijn boven verwachting uitgekomen.

Het in augustus verschenen klimaatrapport van IPCC en de conferentie in Glasgow van november over klimaatverandering benadrukken nog eens het grote belang van duurzaam vastgoed en een gezonde leefomgeving. Bouwinvest streeft met Real Value for Life naar een gezonde mix tussen financieel en maatschappelijk rendement. Al het Nederlandse vastgoed en 34% van het internationale vastgoed wordt door GRESB als duurzaam aangemerkt. Nationaal is dit volgens plan en internationaal is dit ruim boven het doel van 29%. Bouwinvest ligt nog steeds op schema om in 2045 'Paris Proof' te zijn.

Wereldwijd wordt de roep om betaalbare woningen steeds luider. Bouwinvest investeert in betaalbare huurwoningen, maar het gaat om meer dan dat alleen. Om in Nederland bijvoorbeeld 1 miljoen nieuwe woningen te realiseren, zodat ook starters en ouderen meer keuze krijgen, zijn investeringen in infrastructuur, gebiedsontwikkeling en duurzame innovaties noodzakelijk. Het gaat hier om een gezamenlijke opgave waarbij publieke en private partijen een overkoepelende visie uitdragen, die realistisch en uitvoerbaar is. Daarom is Bouwinvest betrokken bij het Actieplan Wonen en verheugd over de aanstelling van een minister die zich specifiek met wonen bezighoudt.

De uitgangspunten van maart 2020 om de negatieve effecten van de pandemie het hoofd te bieden, zijn in 2021 weer van grote waarde geweest. Investeerdere zijn door Bouwinvest zeer frequent geïnformeerd over de ontwikkelingen in de portefeuille. Voor huurders die in de problemen kwamen, werden passende oplossingen gevonden. Intern heeft Bouwinvest alles in het werk gesteld om de veelal thuiswerkende medewerkers tevreden en betrokken te houden. De hoge score van het breed gedragen medewerkeronderzoek en het lage ziekteverzuim zijn hier een bewijs van.

De sterke uitgangspositie van Bouwinvest vertaalt zich in positieve resultaten. Het geïnvesteerde kapitaal groeide in 2021 naar € 15,7 miljard en leverde een totaalrendement van 13,2% op. Het resultaat is daarmee boven de doelstellingen uitgekomen. Bouwinvest deed voor bijna € 1 miljard aan nieuwe investeringen. In Nederland werd € 271 miljoen geïnvesteerd in investeringen als huurwoningen in Den Haag, waarvan het merendeel middenhuur betreft, winkelunits aan de Lijnbaan in Rotterdam en seniorenwoningen in Hillegom. Internationaal werd € 632 miljoen geïnvesteerd. Voor het Europe Mandate in Nederland en Duitsland is geïnvesteerd in betaalbare huurwoningen, voor het North America Mandate in data centers, life sciences en logistiek in Noord Amerika, en voor het Asia Pacific Mandate in Logistiek in Zuid-Korea en gehandicaptenhuisvesting en datacenters in Australië. Vorig jaar verwelkomde Bouwinvest tien nieuwe klanten, waarmee de teller inmiddels op 36 staat. De nieuwe en bestaande klanten committeerden € 376 miljoen aan de Nederlandse opengestelde fondsen. De managementorganisatie presteerde boven verwachting met een rendement van 16,8%.

Dit alles is geen reden om genoegzaam achterover te zitten. De klanttevredenheid ligt met 7,1 onder het door ons gewenste niveau van 7,5. De duurzaamheidsscores van onze internationale investeringen willen we verder verbeteren. Bouwinvest hanteert management fees die marktconform of lager zijn maar om dit te kunnen blijven doen, blijven de efficiency en effectiviteit van onze bedrijfsvoering onze voortdurende aandacht houden.

Niet te overzien op dit moment zijn de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Allereerst gaan onze gedachten uit naar de humanitaire gevolgen daarvan. Als grote woningverhuurder in Nederland is Bouwinvest in overleg met gemeenten voor huisvesting voor gevluchte Oekraïners. Daarnaast screent Bouwinvest zijn zakenrelaties periodiek, waaronder tegen sanctielijsten. Hierbij hebben, specifiek met betrekking tot Rusland en Wit-Rusland, geen overtredingen met betrekking tot de sanctiewetgeving plaatsgevonden. Bouwinvest heeft overigens geen vastgoedexposure in Rusland, Wit-Rusland en Oekraïne.

Institutionele beleggers krijgen in hoog tempo met nieuwe of aangescherpte regelgeving te maken, zoals verslaglegging van duurzaamheidsprestaties, het moeten toetsen van zakelijke partners op hun integriteit en uitbreiding van criteria rondom privacy en fiscaliteit. Intern hebben we daarnaast veel aandacht gegeven aan de gevaren van cybercriminaliteit. Bouwinvest is vanwege zijn omvang goed in staat om op de ontwikkelingen in te spelen.

“Vastgoed blijft een groeimarkt. Wereldwijd moet en gaat nog veel ontwikkeld worden, vooral in woningen, logistiek en zorgvastgoed. Bouwinvest blijft nadrukkelijk aanwezig in Nederland, maar wordt internationaal steeds actiever om gezonde diversificatie te bereiken. Waarbij we aandacht houden voor de balans tussen financieel en maatschappelijk rendement.”



Dick van Hal  
CEO en statutair directeur



Vastgoed blijft een groeimarkt, zeker internationaal. Wereldwijd moet en gaat nog veel ontwikkeld worden, vooral in woningen, logistiek en zorgvastgoed. Daar is veel kapitaal voor nodig en dat is ook beschikbaar. Bouwinvest blijft nadrukkelijk aanwezig in Nederland, maar wordt internationaal steeds actiever om een gezonde diversificatie te bereiken. Belangrijke criteria zijn daarbij sterke economische vooruitzichten, transparante beleggersmarkten en duurzaamheid. Daarop voortbordurend hebben vooral de Verenigde Staten, West- en Noord-Europa en de snelgroeiende metropolen in Azië de voorkeur.

Bouwinvest heeft met zijn marktpositie, omvang en organisatie een goede uitgangspositie om hieraan een bijdrage te leveren, en zal zich verder ontwikkelen langs de drie hoofdthema's te weten: professionalisering, verantwoord beleggen en beheerste groei. Onderdeel van de beheerste groei is de ontwikkeling van nieuwe product/marktcombinaties.

Terugkijkend op 2021 wil ik onze klanten bedanken voor hun begrip en onverminderde vertrouwen in Bouwinvest. Onze resultaten onderstrepen dat onze medewerkers ondanks de beperkingen alles in goede banen hebben geleid. Graag wil ik hen daarvoor bedanken. Tenslotte bedank ik onze commissarissen voor hun advies en constructieve toezicht.

Dick van Hal  
CEO en statutair directeur

# Bestuursverslag

# De wereld om ons heen

## Belangrijkste ontwikkelingen

### Economie

Het jaar 2021 kenmerkt zich door herstel, nadat de uitbraak van COVID-19 in 2020 voor stevige wereldwijde economische krimp had gezorgd. De Nederlandse economie groeide in 2021 met 4,5%. Samen met Zweden behoort Nederland tot de paar Europese landen waar de economie eind 2021 weer op het niveau stond van voor de pandemie. Italië, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk zagen hun economie weliswaar groeien met percentages boven de 6%, maar de terugval in 2020 was in deze landen ook fors. Ook het herstel in Duitsland en Spanje in 2021 kon de krimp van 2020 niet volledig goed maken.

In Azië herstelden bijna alle voor Bouwinvest belangrijke landen van de economische malaise in 2020 en eindigden boven niveaus van voor de crisis. Japan bleef echter achter met een marginale opleving van nog geen 2% na een daling van -4,7% in 2020. De Verenigde Staten herstelden stevig van de COVID-19-crisis en behoren samen met China en Australië tot de best presterende en meest veerkrachtige economieën.

Sinds de tweede helft van vorig jaar domineren problemen bij de Chinese vastgoedontwikkelaar Evergrande de wereldwijde vastgoedmarkten. Evergrande is de tweede vastgoedontwikkelaar van het land en gaat gebukt onder een schuld van zo'n 300 miljard euro. Het dreigende faillissement van het bedrijf heeft een deuk gegeven in het vertrouwen in andere ontwikkelaars in zowel China als daarbuiten. Hoewel de Chinese overheid maatregelen heeft genomen om het tij te keren, zijn de zorgen en de risico's van verdere olievlekwerking nog niet voorbij. De economische groei in China komt naar verwachting onder druk.

De werkloosheid in de Verenigde Staten kwam in 2021 uit op 3,9%. De gemiddelde werkloosheid in de Eurozone lag eind vorig jaar op 7,2%, maar de verschillen tussen de lidstaten zijn groot. Zo was in Nederland slechts 2,7% van de beroepsbevolking werkloos, waar dit cijfer in Spanje eind december op 14,2% lag. In Azië en de Pacific ligt de werkloosheid relatief laag en schommelde eind vorig tussen 2,7% in Singapore en 5,25% in Australië. Dankzij de financiële steun die overheden tijdens de crisis hebben gegeven, zijn de werkloosheid en het aantal faillissementen relatief laag gebleven. Dit kan anders worden wanneer de steunmaatregelen na de pandemie worden beëindigd, maar naar verwachting trekken veel landen hun steun pas helemaal in wanneer hun economie weer op een stabiel groeipad zit.

De tweede helft van vorig jaar werd gekenmerkt door een flinke stijging van de prijzen. De vraag naar materialen oversteeg ruimschoots het aanbod, met wereldwijde schaarste als gevolg. De COVID-19-pandemie heeft logistieke markten ontwricht, waardoor transportkosten fors zijn gestegen. Hier bovenop volgde later in het vorige jaar een energiecrisis waarbij gasprijzen in korte tijd vervijfvoudigden. Wereldwijde inflatiecijfers varieerden eind 2021 tussen de 4 en 5%, een ruime verdubbeling van eerdere niveaus.

Zorgen om aanhoudende hoge inflatie hebben een neerwaarts effect op economische groeiverwachtingen. Rentestijgingen om de inflatie te beteugelen lijken dichterbij gekomen. Diverse centrale banken hebben de beleidsrentes aan het einde van 2021 reeds verhoogd, dan wel aangekondigd dit in 2022 te gaan doen. De Europese Centrale Bank (ECB) is hier een van de weinige uitzonderingen op, al heeft de bank net als Federal Reserve wel aangekondigd het opkoopprogramma van obligaties terug te schroeven. Hieronder volgt de economische groeiprognose. Deze prognose is van december 2021. De impact van de oorlog in Oekraïne op de economie is hierin niet meegenomen.

## Economische groeioprognose

	2021	2022	2023	2024
Wereld	5,7%	4,3%	3,5%	3,0%
Eurozone	5,0%	4,0%	2,7%	1,5%
VS	5,7%	4,4%	2,3%	1,9%
Azië-Pacific	6,1%	4,9%	4,8%	4,6%
Nederland	4,5%	3,6%	2,1%	1,2%

Bron: Oxford Economics (22 december 2021)

## Geopolitiek

Onder de nieuwe Amerikaanse president Biden hebben de Verenigde Staten zich opnieuw aangesloten bij het Klimaatakkoord van Parijs. Daarnaast heeft het land de relatie met de Wereldhandelsorganisatie WTO en de Wereld Gezondheidsorganisatie WHO hersteld en het belang van de NAVO opnieuw bekrachtigd. Economisch hebben de Verenigde Staten en Europa de banden aangehaald, mede om een blok te vormen tegen het snelgroeiende China. In eigen land geeft Biden de economie een impuls met omvangrijke investeringen in infrastructuur.

Hoewel de economische groei in Azië betrekkelijk stabiel is, blijft de regio in de greep van de pandemie. China voert een streng beleid om het COVID-19-virus in te dammen. Doordat vorig jaar opnieuw regelmatig grote Chinese steden en havens volledig werden gesloten, kwam het herstel van het internationale goederenverkeer en de aanvoer van materialen in het gedrang. Sinds eind vorig jaar doet zich een wereldwijd tekort aan chips voor, waardoor onder meer de productie van auto's is teruggeschroefd. Naar verwachting blijven deze problemen ook in 2022 spelen.

Alles overheersend is echter de oorlog in Oekraïne waar Rusland begin 2022 is binnengevallen. De Russische invasie in Oekraïne en de snel escalerende gebeurtenissen eind februari en in maart 2022 vormen een zeer tragische ontwikkeling voor de bevolking en leidt tot disruptie van zakelijke en economische activiteiten in de regio en wereldwijd. Deze gebeurtenissen en hieruit voortkomende economische onzekerheden kunnen een negatieve impact hebben op Bouwinvest, onder andere op de waardering van de deelnemingen en/of kasstromen. Op dit moment is het niet mogelijk om een inschatting te maken van de financiële impact van deze crisis, zowel wereldwijd als voor Bouwinvest. Bouwinvest screent zijn zakenrelaties periodiek, waaronder tegen sanctielijsten. Recente toetsing tegen sanctielijsten, specifiek met betrekking tot Rusland en Wit-Rusland, hebben niet geleid tot vaststelling van overtredingen van deze sancties. Tevens zijn er geen andere materiële gevolgen die impact hebben op de continuïteit van Bouwinvest. Bouwinvest zal de ontwikkelingen blijven volgen en mogelijke gevolgen voor Bouwinvest evalueren.

## Demografie

De wereldbevolking groeit de komende dertig jaar tot bijna tien miljard inwoners. De groei neemt echter af, van zo'n 1 tot 2% naar 0,5% jaarlijks. Dit is vooral het gevolg van afnemende geboortecijfers en toenemende vergrijzing. Meer dan de helft van de bevolkingsgroei komt voor rekening van negen landen. India zal binnen enkele jaren China inhalen als meest bevolkte land ter wereld. Waar voor Afrika de hoogste groei wordt geprognotiseerd, krijgen veel ontwikkelde landen juist te maken met afnemende bevolkingsaantallen. De vergrijzing in Europa bereikt haar piek naar verwachting in 2050. Ook China krijgt met hiermee te maken.

De groei van de wereldbevolking zorgt in de meeste regio's voor toenemende verstedelijking. Metropoolregio's wereldwijd krijgen dan ook in toenemende mate te maken met tekorten aan betaalbare woonruimte. In 2050 woont naar schatting 84% van de Europese bevolking in grootstedelijke gebieden. Om in Nederland aan de groeiende vraag naar woonruimte te voldoen bestaat behoefte aan de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, veelal in verstedelijkte regio's.

De pandemie heeft de ongelijkheid in de wereld vergroot. Vooral voor lager geschoolde werknemers zijn de vooruitzichten grimmig. Wereldwijd zijn 65 tot 75 miljoen mensen meer in armoede geraakt sinds het uitbreken van de COVID-19-crisis. Zeker voor Amerika wordt verwacht dat de sociale en economische ongelijkheid verder toeneemt; de middenklasse neemt daar in omvang af.

### **Duurzaamheid**

Veel landen zijn actief bezig om te schakelen naar een CO<sub>2</sub>-neutrale, milieubeschermdere economie. Vooral in Europa groeit de urgentie om het energieverbruik te verlagen en de omschakeling te maken naar hernieuwbare energie, meer biodiversiteit, vermindering van gebruik van grondstoffen en de transitie naar een circulaire economie.

China ligt als een van de grootste vervuilers ter wereld met betrekking tot duurzaamheid achter op de ontwikkelde landen. Het land is nog sterk afhankelijk van fossiele brandstoffen, maar zet wel stappen. In november vorig jaar sloten China en de VS een akkoord waarin ze beloven hun uitstoot van CO<sub>2</sub> zodanig te beperken dat de klimaatdoelen van het Parijs-akkoord gehaald kunnen worden.

# Hoe Bouwinvest waarde creëert

## Over Bouwinvest

Bouwinvest Real Estate Investors investeert vermogen van voornamelijk pensioenfondsen en verzekeraars in vastgoed. Bouwinvest belegt voor de lange termijn en beheert € 15,7 miljard (ultimo 2021) in diverse vastgoedsectoren. Bouwinvest werkt samen met deze pensioenfondsen en verzekeraars werkt aan de stad van de toekomst en oefent invloed uit op de inrichting ervan. Het vermogensbeheer draagt bij aan een duurzame, leefbare, toegankelijke stedelijke omgeving en het verbeteren van pensioenuitkeringen. Zo creëert Bouwinvest financieel én maatschappelijk rendement. Kortom: het creëren van Real Value for Life.

## Purpose

Real Value for Life: Bouwinvest zet in op langetermijnwaardecreatie, waarmee gezorgd wordt voor maatschappelijke impact en een stabiel financieel rendement voor de klanten.

## Missie

Bouwinvest verbetert pensioenuitkeringen door op een verantwoorde wijze wereldwijd te investeren in duurzaam vastgoed.

## Visie

Vastgoed is een groeimarkt. Dat geldt zowel voor investeringen als voor funding. De toekomst van de vastgoedsector kenmerkt zich door het evenwicht tussen financieel en maatschappelijk rendement.

## Strategie

Bouwinvest investeert wereldwijd in tien regio's en zes sectoren en doet dit vooral in metropolen. Deze strategie zorgt ervoor dat Bouwinvest optimaal kan inspelen op trends en ontwikkelingen, zoals bevolkingsgroei, verstedelijking en globalisering. Dit biedt Bouwinvest ook de mogelijkheid om te investeren in duurzaamheid en om in te zetten op sociale gelijkheid, wat een stabiel rendement op lange termijn garandeert. Bovendien zorgt deze gediversifieerde aanpak ervoor dat Bouwinvest kan profiteren van de diverse economische cycli in de vastgoedmarkten. Gezien deze trends verwacht Bouwinvest te groeien naar € 16,4 miljard geïnvesteerd kapitaal in 2022.

In 2021 is Bouwinvest voortgegaan met het uitvoeren van de ontwikkelde strategie voor 2020-2022. Deze strategie bestaat uit het doorgroeien naar het niveau van investor manager en richt zich op drie strategische hoofdthema's:

- Professionalisering: verdere professionalisering van de interne organisatie, waardoor Bouwinvest meer diversificatie en schaalgroottes kan realiseren en zijn marktpositie kan behouden.
- Verantwoord ondernemen: voortgaan met de maatschappelijke verantwoordelijkheid van Bouwinvest, voorloper zijn op het gebied van duurzaam vastgoed en voldoen aan wet- en regelgeving.
- Beheerste groei: versterken van het klantenbestand van Bouwinvest, diversificatie van diensten en producten en voortbouwen op de eigen marktpositie.

De voortgang op deze drie hoofdthema's was in 2021 als volgt:

### Professionalisering

- Integraal risicomanagement is verder geïmplementeerd om een volgend volwassenheidsniveau te bereiken.
- Implementatie van een contract registersysteem.
- Invoering van het huurdersportaal.
- Gebruik eigen datawarehouse voor analyses en voorspellingen.
- Blueprint Client Management uitgewerkt en begonnen met implementatie.
- Herziene opzet van de interne audit functie conform het 'Three Lines Model'.

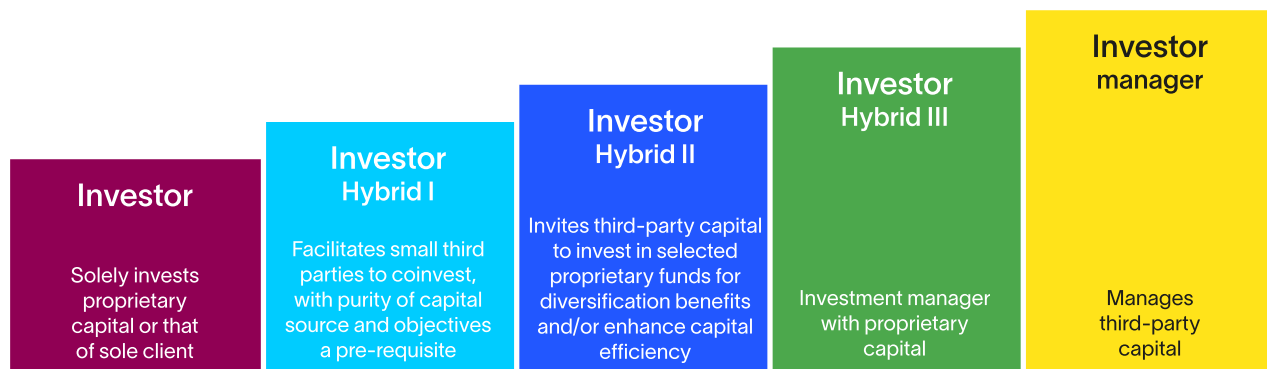
### Verantwoord ondernemen

- In Nederland is een Paris Proof-programma opgestart om de uitvoering van de Paris Proof-agenda te bundelen.
- Bouwinvest bereikte SFDR level 1 (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en alles ligt op schema om de level 2 in 2022 te halen. Hierin worden ook de richtlijnen voor de EU-taxonomie meegenomen.
- Meerjarig programma Customer Due Dilligence om opgesteld beleid te implementeren, programma loopt tot medio 2023. Dit herziene beleid komt voort uit de aangescherpte Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Een deel van het programma is geïmplementeerd, Bouwinvest ligt op schema met de verdere implementatie.
- De eerste inschatting van het klimaatrisico voor alle objecten werd afgerond.
- Een GRESB-score van 5 sterren voor alle vijf Nederlandse fondsen.
- De materialiteitsmatrix werd voorgelegd aan de stakeholders en op basis van hun antwoorden geactualiseerd.

### Beheerste groei

- Vernieuwing van de fondsvoorwaarden en goedkeuring van de fonds- en mandaatplannen.
- Tien nieuwe klanten verwelkomd waarmee de teller inmiddels op 36 staat. De nieuwe en bestaande klanten hebben gezamenlijk € 376 miljoen geïmmiteerd aan de open Nederlandse fondsen. bpfBOUW heeft getekend voor € 460 miljoen aan beleggingen in het Healthcare-mandaat.

### Doorontwikkelen naar investor manager niveau

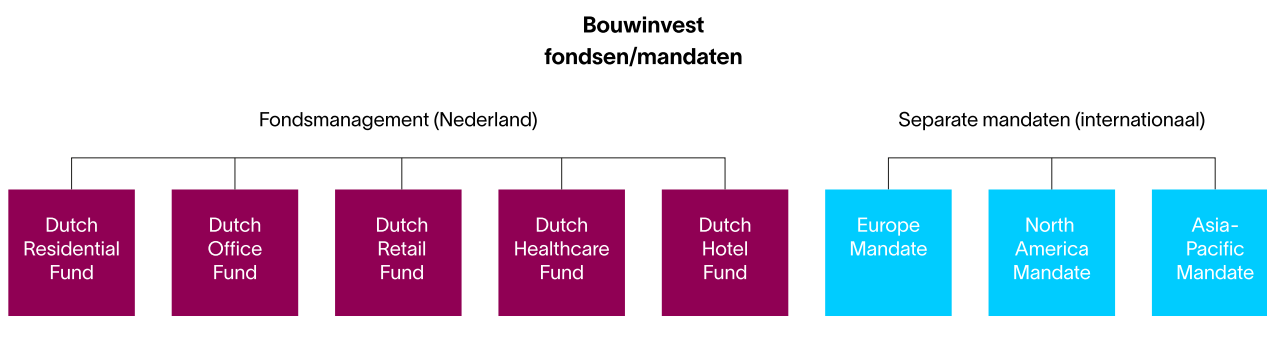


Bron: INREV, European Association for Investors in Non-Listed Real Estate, *Coming of age: non-listed real estate industry 2019. The new spectrum of non-listed players.*



## Marktpropositie

Bouwinvest beheert vijf Nederlandse sectorfondsen en drie internationale mandaten. Inmiddels hebben 36 klanten in de fondsen en mandaten geïnvesteerd.



## Verantwoord beleggen en ondernemen

In het waardecreatiemodel maakt Bouwinvest inzichtelijk welk financieel, maatschappelijk en menselijk kapitaal wordt benut, hoe daar waarde aan wordt toegevoegd en wat dat vervolgens voor de maatschappij betekent. Inzicht in deze samenhang helpt Bouwinvest om op integrale wijze na te denken over de impact op de samenleving en om vervolgens passend te handelen.

# Real Value for Life

Input

<b>Financieel</b> Toevertrouwd vermogen van € 18,6 miljard van pensioenfondsen en verzekeraars.	<b>Intellectueel</b> Kennis en expertise van de pensioen- en vastgoedwereld in 10 regio's en 6 sectoren.	<b>Business partner</b> Samenwerkingspartner door middel van 50 actieve posities in kennis- en netwerkorganisaties.	<b>Mensen</b> 197 gemotiveerde professionals en jaarlijks opleidings- en ontwikkelingsbudget van 3% van de loonsom.
--	---	--	--

Bedrijfsmodel



Stabiele financiële inkomsten en beleggingsrendement genereren, zowel relatief als absoluut	Minimaliseren klimaatimpact van gebouwen/portefeuille	Focussen op investeerdersbelang	Bovengemiddeld duurzame gebouwen
Stimuleren/bijdragen aan betaalbare huisvesting en zorg	Gebouwen klimaatbestendig maken	Gezonde en veilige gebouwen/portefeuilles	Behoud van leefbaarheid in steden en regio's
Integer en transparant zaken doen			Waarborgen cyber & data security en privacy

Effect

<b>Pensioen</b> Wij dragen bij aan pensioeninkomens.	<b>Duurzame en leefbare steden</b> Wij dragen bij aan gezonde, veilige en inspirerende plekken waar mensen nu en in de toekomst graag willen wonen, werken en leven. Daarnaast verminderen we de impact van vastgoed op het klimaat door het terugdringen van de CO <sub>2</sub> -uitstoot van gebouwen.	<b>Vastgoedsector</b> Wij dragen bij aan de professionaliteit en integriteit van de vastgoedsector.
---	---	--

Bijdrage aan de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties



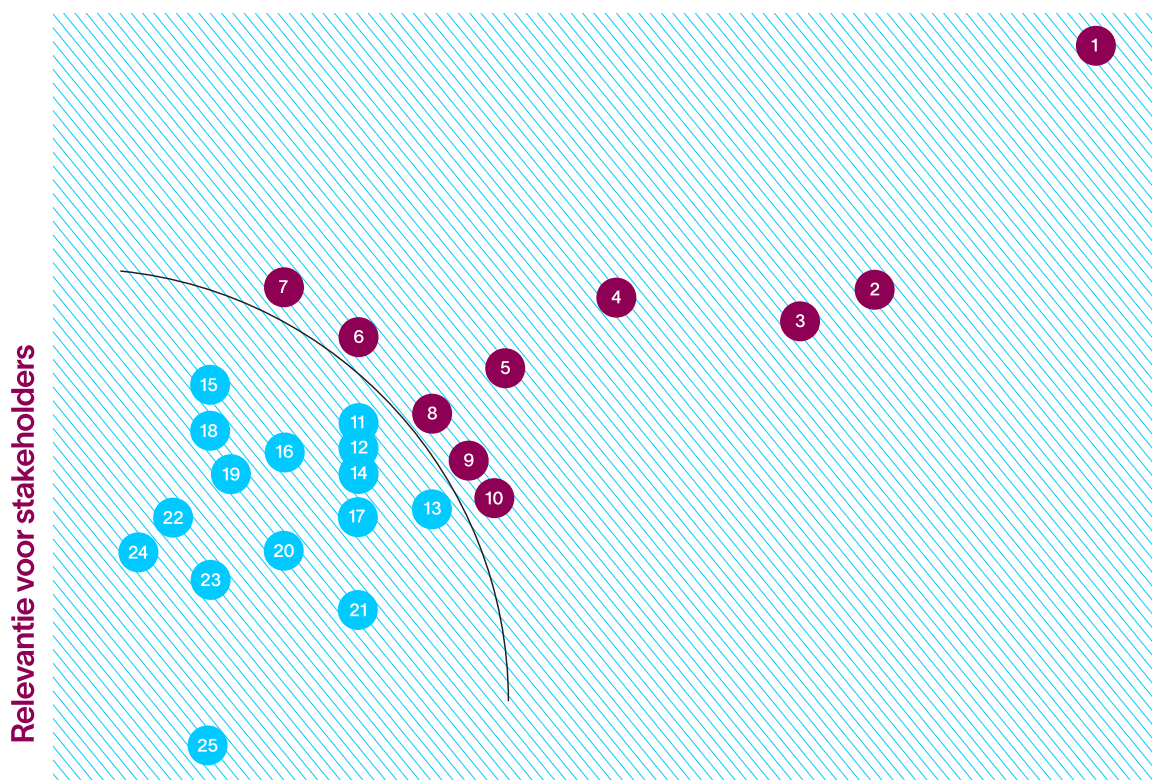
Om op lange termijn duurzame rendementen te kunnen genereren neemt Bouwinvest milieucriteria, sociale criteria en governance-criteria (ESG) mee in zijn investeringsbeslissingen. Dit is in lijn met de Principles for Responsible Investment van de Verenigde Naties (UN PRI), die Bouwinvest heeft ondertekend. Door de UN PRI te onderschrijven, erkent Bouwinvest het belang van verantwoord beleggen en committeren wij ons aan het implementeren van deze principes in ons beleggingsproces. Ook committeert Bouwinvest zich aan het behalen van de Parijse klimaatdoelstellingen. De langetermijndoelstelling is om in 2045 een zo goed als energieneutrale portefeuille (energie-index van 0) te hebben; de zogenoemde Paris Proof-portefeuille.

Bouwinvest heeft de doelstelling dat in 2022 minimaal 80% procent van het geïnvesteerd kapitaal bovengemiddeld duurzaam is (GRESB 4 of 5 sterren), de organisatie in 2045 Paris Proof is en een positieve bijdrage levert aan de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties (UN SDG's). Bouwinvest zet expliciet in op vijf Sustainable Development Goals (SDG's) die binnen zijn invloedssfeer liggen:

- Goede gezondheid en welzijn (SDG 3): investeren in zorgvastgoed, gezonde gebouwen en levensloopbestendige woningen.
- Betaalbare en duurzame energie (SDG 7): reduceren energieverbruik en investeren in hernieuwbare energie.
- Eerlijk werk en economische groei (SDG 8): actief in gesprek gaan met partners over de thema's gezondheid, veiligheid en werkomstandigheden op bouwplaatsen.
- Duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11): investeren in bovengemiddeld duurzaam vastgoed en betaalbare woningen.
- Actie ondernemen om klimaatverandering en gevolgen daarvan tegen te gaan (SDG 13): investeren in duurzaam en klimaatadaptief vastgoed, dat in 2045 moet leiden tot een zo goed als energieneutrale portefeuille.

In 2021 is weer een materialiteitsanalyse uitgevoerd onder klanten, (internationale) partners, medewerkers, huurders en de aandeelhouder over de inzichten en verwachtingen ten aanzien van strategie, beleid en uitvoering. Vanuit een gedetailleerde stakeholderanalyse is bepaald dat dit de belangrijkste stakeholders zijn op basis van hun invloed op de continuïteit van onze bedrijfsvoering. De materiële thema's zijn hoofdzakelijk ESG-gerelateerd. Dit gaat niet alleen om de duurzaamheidsprestaties van de vastgoedbeleggingen, maar ook van de organisatie eromheen. Verduurzaming van het vastgoed wordt immers gedreven door juiste beleidskeuzes, gekwalificeerde medewerkers, transparante rapportages, systemen en data.

## Materialiteitsmatrix



### Invloed van Bouwinvest op milieu, en socio-economische thema's

1 Minimalisering klimaatimpact van gebouwen/ vastgoedportefeuille	11 Duurzame allianties en kennisdeling
2 Stabiele financiële inkomsten en beleggingsrendement genereren	12 Circulariteit en materiaalgebruik in gebouwen
3 Stimuleren van/bijdragen aan betaalbare huisvesting en gezondheidszorg	13 Talent aantrekken & behouden
4 Integer en transparant zaken doen	14 Huisvesting voor senioren
5 Focussen op investeerdersbelang	15 Zorgen voor de gezondheid en veiligheid van werknemers
6 Gezonde en veilige gebouwen /portefeuille	16 Huurders betrekken
7 Gebouwen klimaatbestendig maken	17 Duurzaam en verantwoord beheer van de bevoorradingsketen
8 Bovengemiddeld duurzame gebouwen	18 Medewerkers betrekken
9 Behoud van leefbaarheid in steden en regio's	19 Minimaliseren van het klimaat effect van bedrijfsactiviteiten
10 Waarborgen cyber & data security en privacy	20 Nieuwe technologieën en digitalisering
	21 Proactief nieuwe bouwconcepten meenemen
	22 Biodiversiteit in bebouwde omgeving
	23 Stimulering van diversiteit en inclusiviteit
	24 Vermindering van het waterverbruik van de portefeuille
	25 Bijdragen aan belastingen en economie

# Voortgang per materieel thema

## 1 Minimalisering klimaatimpact van gebouwen/vastgoedportefeuille

### Ambitie

Bouwinvest ondertekende in 2020 met dertig andere marktpartijen het Paris Proof Commitment van de Dutch Green Building Council (DGBC). Dat betekent dat uiterlijk in 2045 binnen alle Nederlandse vastgoedfondsen gebouwen zeer energie-efficiënt zijn gemaakt, hernieuwbare energiebronnen zijn toegevoegd en CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteit wordt ingekocht. In februari 2021 bracht Bouwinvest het Paris Proof position paper uit, waarin Bouwinvest toelicht hoe aandacht voor samenwerking en versnelling essentieel zijn voor een CO<sub>2</sub>-neutrale portefeuille in 2045. Om deze ambitie kracht bij te zetten is een Programma ingericht voor Paris Proof.

Zo moet het energieverbruik grofweg met tweederde omlaag. Dit bereikt Bouwinvest door te investeren in de gebouwen: een goed geïsoleerd casco, slimme systemen voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting en duurzame energieopwekking. Tevens zorgt Bouwinvest dat de aardgasaansluitingen in de gebouwen worden vervangen door een duurzaam alternatief. Ook bij acquisities stuurt Bouwinvest op duurzaamheid met een concrete norm. Bouwinvest oefent in Nederland invloed uit op gemeenten voor het versnellen van het opstellen van hun warmtevisies en geeft bij ontwikkelaars aan welke eisen het heeft. Om het energiegebruik te verlagen, werkt Bouwinvest intensief samen met huurders, pensioenfondsen en ketenpartners, uiteenlopend van gemeenten tot installateurs. Hiermee verkrijgt Bouwinvest data over het daadwerkelijk gebruik en kunnen ervaringen en resultaten worden gedeeld.

### Reductie energieverbruik

Bouwinvest heeft de milieu-impact van de Nederlandse portefeuille het afgelopen jaar verder weten te verlagen door de opwekking van duurzame energie, zoals de installatie van zonnepanelen en warmte- en koudeopslaginstallaties (WKO-installaties). In 2021 kwam het totaal geïnstalleerd vermogen duurzame energie in de Nederlandse portefeuille uit op 19,0 megawattpiek (MWp) (2020: 15,6 MWp). Hiermee is Bouwinvest net onder het doel uitgekomen om eind 2021 voor 19,7 MWp aan zonnepanelen in de gehele Nederlandse portefeuille te hebben geïnstalleerd.

In 2021 heeft Bouwinvest voor alle Nederlandse fondsen routekaarten afgerond, met daarin maatregelen die we moeten nemen om de gebouwen Paris Proof te maken. In 2022 wordt per gebouw onderzocht wat de maatregelen zijn en wordt de aanpak nader uitgewerkt. Naast focus op de energiereductie gaat Bouwinvest verder met het verduurzamen van de gebouwen in de portefeuilles. Bouwinvest stuurt op duurzame materialen, hergebruik van materialen, afval en waterverbruik.

Het tijdig, juist en volledig beschikbaar hebben van het energieverbruik inclusief het huurderdeel blijft een uitdaging, omdat de data niet vrij beschikbaar zijn. Bouwinvest is bezig met het in gebruik nemen van een Energy Management System (EMS) om data tijdig uit te lezen. Tevens is Bouwinvest actief in contact met huurders om data uit te mogen lezen.

## 2 Stabiele financiële inkomsten en beleggingsrendement genereren

Beleggen in vastgoed levert over de lange termijn een aantrekkelijk en relatief stabiel rendement op. Uit het oogpunt van risicospreiding en minimaal vereist rendement is vastgoed daarom voor de klanten van Bouwinvest – vooral pensioenfondsen en verzekeraars – een onmisbaar onderdeel van hun totale portefeuille. Bouwinvest beperkt de risico's voor bpfBOUW

bovendien extra door wereldwijde spreiding in zes vastgoedcategorieën: woningen, winkels, kantoren, logistiek, zorgvastgoed en hotels.

De stabiliteit op lange termijn van de rendementen van Bouwinvest blijkt uit de prestaties van de afgelopen vijf jaar. Over 2021 behaalde Bouwinvest een totaalrendement van 13,2%. Daarmee werd het relatief zwakke resultaat van 3,4% in COVID-19-jaar 2020 gekeerd. Waar in 2020 de internationale beleggingen nog zwak presteerden, droegen deze vorig jaar juist sterk bij aan het positieve resultaat. Tussen 2017 en 2021 bewogen de rendementen van Bouwinvest zich tussen een marge van 3,4% en 13,2%.

Bouwinvest kocht in 2021 voor € 903 miljoen aan vastgoed aan. Het geïnvesteerde kapitaal groeide in 2021 met € 2,3 miljard naar € 15,7 miljard. Ook het door investeerders toevertrouwde kapitaal groeide stevig: met bijna € 3 miljard naar € 18,6 miljard. Investeerders spreken daarmee hun vertrouwen uit in Bouwinvest, wat tevens blijkt uit de sterke toename van tien nieuwe klanten vorig jaar, wat het totaal op 36 brengt.

### 3 Stimuleren van/bijdragen aan betaalbare huisvesting en gezondheidszorg

Bouwinvest is nauw betrokken bij de discussie over betaalbare middenhuurwoningen in Nederland en streeft daarnaast naar een ruime beschikbaarheid van zorgvastgoed. Bouwinvest investeert in betaalbare huurwoningen en draagt als 'build-to-let'-belegger bij aan het verminderen van de woningschaarste. Bouwinvest is betrokken bij het Actieplan Wonen en spant zich in overleg met publieke en private partijen in, om een realistische visie te ontwikkelen om een succes te maken van de grote bouwopgave waar Nederland voor staat.

In 2021 heeft Bouwinvest opnieuw actief geïnvesteerd in betaalbare woningen. In 2021 was 58% van de Nederlandse nieuwe investeringen in middenhuurwoningen. Zo investeerde Bouwinvest in middenhuurwoningen in onder meer de wijk Binckhorst in Den Haag en in Rotterdam-West. In de Nederlandse vrijehuursector is in 2021 de huurstijging gemaximeerd op inflatie plus 1%.

Internationaal investeerde Bouwinvest via het Europa Mandaat in betaalbare huisvesting in onder andere in België (€ 80 miljoen) en in Ierland (€ 100 miljoen). In Australië werd geïnvesteerd in huisvesting voor gehandicaptenzorg (€ 42 miljoen).

Tot en met 2021 is € 600 miljoen geïnvesteerd in zorgvastgoed, zowel in Nederland als Internationaal. Om het tekort aan zorgwoningen aan te pakken zoekt Bouwinvest de dialoog met de ketenpartners zeer actief op. Zo heeft half november in Nederland een bijeenkomst plaatsgevonden met investeerders, ontwikkelaars, diverse stakeholders uit de zorgsector en bij de overheid voor het stimuleren van een integrale aanpak.

### 4 Integer en transparant zaken doen

Integriteit, transparantie en maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn fundamenteel bij het streven van Bouwinvest naar een goed gebalanceerd rendement. Het management communiceert open over besluiten en de financiële en niet-financiële bedrijfsprestaties. Bouwinvest sluit hiermee aan bij internationale standaarden, zoals het Global Reporting Initiative (GRI). Een onafhankelijke compliance afdeling identificeert, beoordeelt en monitort de compliancerisico's en adviseert en rapporteert daarover aan de directie. Bouwinvest neemt deel aan de PRI-benchmark. Bij de meest recente score uit 2020 behaalde Bouwinvest voor de module Strategie en Governance en de module Property een A+, de hoogst mogelijke score.

Een update over compliance is te vinden binnen het hoofdstuk 'Integraal risicomanagement' van dit verslag. De gedragscode van Bouwinvest is te vinden op [Bouwinvest.nl](https://www.bouwinvest.nl).

Integriteit, transparantie en maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn ook pijlers onder het fiscale beleid van Bouwinvest dat wordt toegepast bij onder andere investeringsbeslissingen, weging van fiscale risico's en het afleggen van verantwoording over het fiscale handelen. Bouwinvest beschouwt het fiscale beleid als een integraal onderdeel van zijn ESG-beleid en de directie stelt dit beleid, dat vanaf 2022 wordt gepubliceerd op de website [bouwinvest.nl](https://www.bouwinvest.nl), jaarlijks vast.

## 5 Focussen op investeerdersbelang

De omvang en groei van Bouwinvest leggen een stevig fundament voor een verdere professionalisering van de organisatie om de toenemende complexiteit als gevolg van onder meer regelgeving het hoofd te bieden. Bouwinvest heeft zijn investeerders regelmatig geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen de portefeuilles in verband met de COVID-19 ontwikkelingen. Naast aanwezigheid in Nederland zorgt Bouwinvest met kantoren in New York en Sydney dat we kansen ontdekken en belangen behartigen van bpfBOUW in Azië-Pacific en de VS.

Na de uitbreiding van het Client Management-team in 2020 met een Chief Client Officer is het belang van de klant op directieniveau geborgd. Bouwinvest heeft de klantreis verder vormgegeven. Input hiervoor kwam mede uit het klanttevredenheidsonderzoek dat begin 2021 onder investeerders in de opengestelde fondsen is uitgevoerd, waarbij Bouwinvest werd beoordeeld met een 7,1. In 2021 heeft Bouwinvest de bestaande klanten onder andere inzicht gegeven in de klimaatrisico's van de portefeuille. Er zijn in 2021 diverse gesprekken gevoerd met meerdere (potentiële nieuwe) investeerders; tien daarvan hebben in 2021 gekozen om bij Bouwinvest te investeren.

## 6 Gezonde en veilige portefeuille/gebouwen

### Gebouwencertificering

Bouwinvest gebruikt diverse certificeringsmethodes voor bestaande en nieuwe gebouwen in de Nederlandse portefeuilles om te sturen op duurzaamheidsprestaties. Op een onafhankelijke wijze waarborgt Bouwinvest hiermee dat de gebouwen voldoen aan bovenwettelijke vereisten op het gebied van energiezuinigheid, milieukwaliteit veiligheid. Voorop staat het bieden van een gezonde leefomgeving voor de gebruikers. Bijna de gehele Nederlandse portefeuille (99%) van Bouwinvest heeft een BREEAM- of GPR-label, waar dit in 2020 nog 97% was. Het woningfonds en het zorgvastgoedfonds maken gebruik van het GPR-label. Dit label brengt de duurzaamheid van een gebouw in kaart voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Onder het thema gezondheid vallen het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, ventilatie en voldoende daglicht. Daarnaast kijkt het GPR-label naar de gebruikskwaliteit, zoals een veilige leefomgeving. Bij de aankoop van nieuwe woningen en zorgvastgoed eist Bouwinvest een gemiddelde GPR Gebouw-score van ten minste 8,0. De maximaal haalbare score bij GPR is 10.

De winkel-, kantoren- en hotelfondsen worden getoetst middels BREEAM-certificering. BREEAM waardeert de kwaliteit van het vastgoed op negen onderwerpen die vergelijkbaar zijn met de GPR-onderdelen, zoals geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort en de gebruikskwaliteit. Een gebouw met een BREEAM-NL Certificaat is ook een gezond gebouw. Dat betekent dat er aandacht is voor bijvoorbeeld binnenklimaat, ventilatie, licht en vluchtige organische stoffen. Een gezonde werkomgeving is beter voor het welzijn en de productiviteit van de gebruikers. De verschillende fondsen hadden voor 2021 verschillende doelen, die allemaal behaald zijn.

- Kantoorfondsen: 100% BREEAM VERY GOOD of beter;
- Hotelfondsen: 100% BREEAM VERY GOOD of beter;
- Winkelfondsen: 80% BREEAM GOOD of beter.

## Veilige bouwplaats

De gedragscode Nederlandse Bewuste Bouwers voor bouwplaatsen biedt, bovenop alle wettelijke vereisten, concrete handvatten voor bewust werken met oog voor de omgeving, het milieu, veiligheid en minder overlast. Bouwinvest heeft zichzelf tot doel gesteld dat jaarlijks minimaal 75% van de bouwplaatsen waarin Bouwinvest investeert (nieuwbouw en herontwikkeling), zijn aangemeld als Bewuste Bouwplaats. Op deze gedragscode stuurt Bouwinvest de ketenpartners actief aan, omdat Bouwinvest een veilige bouwplaats belangrijk vindt. In 2021 is 83% van de bouwprojecten als zodanig aangemeld (2020: 70%).

## 7 Gebouwen klimaatbestendig maken

Bouwinvest heeft in 2021 de blootstelling aan klimaatrisico's in beeld gebracht voor de gebouwen in de Nederlandse portefeuille en internationale mandaten door middel van een zogeheten klimaatstresstest. Deze test geeft inzicht in de mogelijke toenemende hinder en schade door hevige regen, overstromingen, hittestress binnen en buiten gebouwen en verzakkingen door droogte en bodemdaling op de lange termijn (brutorisico). Tegelijk is Bouwinvest in samenwerking met twee partijen gestart met het analyseren van de (beheers-)maatregelen om schade aan de Nederlandse gebouwen te voorkomen en de veiligheid en het welbevinden van de gebruikers te waarborgen. Daarmee brengt Bouwinvest het nettorisico voor de huurders in kaart.

Onderdeel van deze pilot was om met behulp van een eigen GIS-systeem (geografisch informatiesysteem) voor de Nederlandse portefeuille nader in te zoomen op basis van de kenmerken van een pand. De eerste resultaten zullen nader beoordeeld worden en in 2022 verder uitgewerkt worden. Voor de internationale mandaten stuurt Bouwinvest aan op engagement bij managers voor gebouwen met een hogere blootstelling aan klimaatrisico's. Hierdoor heeft Bouwinvest waardevolle inzichten gekregen over hoe onder andere ter plaatse wordt gedacht over klimaatrisico's, hoe het wordt onderzocht, welke maatregelen genomen worden en hoe tegen deze risico's verzekerd wordt. Zo heeft Bouwinvest nu ruim 23.000 vastgoedobjecten in beeld uit de fondsen en mandaten.

## 8 Bovengemiddeld duurzame gebouwen

In september 2021 kreeg Bouwinvest de IPE Real Assets Sustainability Award voor het beheer van de hele vastgoedportefeuille.

### Resultaten GRESB

Voor het eerst bereikten alle vijf de Nederlandse sectorfondsen vijf sterren binnen GRESB, de hoogst haalbare score. Voor het winkel- en het zorgfonds was dit vorig jaar voor het eerst het geval. Het hotelfonds is door GRESB opnieuw uitgeroepen tot GRESB Global Sector Leader. De positie van de vastgoedfondsen van Bouwinvest in de GRESB-benchmark geeft een goed beeld van de positie ten opzichte van andere vastgoedbeleggers.

Binnen de benchmark richt Bouwinvest zich op twee aspecten om de impact te kunnen meten: Performance (on energy, GHG, water en waste) en Management (issues Risico management omtrent ESG, beleid gericht op de aparte onderdelen van ESG en Stakeholder engagement).

Voor 2021 was de doelstelling dat ten minste 80% van het geïnvesteerd kapitaal een GRESB-rating van 4 of 5 sterren had en daarmee bovengemiddeld duurzaam is. Ook al is het voor de Nederlandse portefeuille 100%, over de totale portefeuille is vorig jaar het aandeel bovengemiddeld duurzame investeringen licht afgenomen naar 79,3%. Daarmee komt het nipt uit onder de doelstelling van 80%. Het verschil met vorig jaar is te verklaren door een toename van de waarde van de internationale



portefeuille waarbij in het geval van het North America mandate en het Asia Pacific mandate gemiddeld minder dan helft van het vastgoed 4 of 5 sterren heeft.

## BREEAM Award

In maart 2021 ontving het kantorenfonds van Bouwinvest de GRESB/BREEAM Award for Responsible Investment Small Portfolio. Met de Responsible Investment Awards worden vastgoedbeleggers onderscheiden die een toonaangevende rol hebben in het verduurzamen van individuele gebouwen of de hele vastgoedportefeuilles. Hierbij wordt gekeken naar criteria als het percentage vastgoed met een BREEAM-certificering, de GRESB-score als maatstaf voor ESG-prestaties en de betrokkenheid van de investmentmanager bij duurzaamheid.

## 9 Behoud van leefbaarheid in steden en regio's

In 2021 investeerde Bouwinvest € 903 miljoen wereldwijd in vastgoed. Bouwinvest focust op wereldwijde metropoolregio's in ontwikkelde landen. Deze steden bieden de beste investeringskansen voor onze klanten. Investeren in leefbaarheid is hierbij essentieel. Leefbare steden zijn veerkrachtig, welvarend en toekomstbestendig: zij zorgen voor waardegroei van vastgoed en daarmee stabiele langetermijnrendementen. Leefbaarheid in steden kenmerkt zich door gemengde wijken met plekken om te wonen, werken, winkelen en recreëren, voor alle bevolkingsgroepen. Het zijn groene steden die inzetten op duurzame mobiliteit en openbaar vervoer. Daar zijn ze goed verdicht en stimuleren ze een veilig en gezond leefklimaat. Steden die inzetten op leefbaarheid hebben minder te maken met werkloosheid en economische ongelijkheid en zijn beter bestand tegen klimaatproblemen.

Voorbeelden van investeringen die bijdragen aan de leefbaarheid van steden zijn onder andere investeringen in Rotterdam, Den Haag, Ierland en Australië. Zo was Little C (oolhaven) in Rotterdam een plek zonder bestemming gelegen tussen wegen, het werd als een verloren stuk stad getypeerd. Nu is het een stuk stad met 15 gebouwen dat verbonden is met de rest van de stad en waar mensen graag willen wonen en werken. Andere voorbeelden zijn de wooncomplexen Binck Blocks en Binck City in Den Haag, hier worden in totaal 310 woningen waarvan 231 betaalbare middenhuurwoningen gerealiseerd. Deze grootschalige binnenstedelijke herontwikkeling van een bedrijfsgebouwengebied is straks een gemengde omgeving voor wonen en werken. In Dublin, Ierland heeft Bouwinvest geïnvesteerd in betaalbare woningen. Door te investeren in huisvesting voor groepen mensen met lage- en middeninkomens wordt de stad ook voor die inkomens toegankelijk en aantrekkelijk. In verschillende steden in Australië investeert Bouwinvest in gespecialiseerde woningen voor mensen met een beperking. Hierdoor kunnen mensen zelfstandig wonen in de stad en zijn zij een onderdeel van de samenleving.

## 10 Waarborgen cyber & data security en privacy

Aan cybersecurity heeft Bouwinvest in 2021 opnieuw veel aandacht besteed. Met de toenemende digitalisering neemt immers de noodzaak toe om informatie veilig en beschikbaar te houden. Dit betreft informatie van onder meer onze investeerders, huurders, medewerkers en ketenpartners. Bouwinvest heeft vorig jaar de verbeterpunten opgelost die kwamen uit het assessment rondom de norm van de Nederlandse Bank (DNB) voor informatiebeveiliging ([DNB Good Practice Informatiebeveiliging](#)). Bouwinvest scoort nu overal op de norm en voor de meeste items zelfs erboven. Ook is Bouwinvest gestart met de implementatie van een Security Operations Center om digitale inbraakpogingen snel op te merken en hierop te kunnen acteren. Verder heeft een uitvoerig security awareness-programma gelopen, met aandacht voor verschillende doelgroepen zoals management, IT en gasten, medewerkers en leveranciers.

Jaarlijks evalueert Bouwinvest de processen op het gebied van privacy en de verwerking van persoonsgegevens om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Zo is in 2021 het privacybeleid herzien, waardoor dit beter past bij de organisatie en makkelijker te lezen is. Daarnaast is het waarborgen van de privacy verder geïntegreerd in bestaande processen.

## Resultaten vastgoedportefeuille

Naast het maatschappelijk rendement streeft Bouwinvest naar stabiele absolute rendementen en een outperformance van de indices. Onderstaand zijn deze cijfers weergegeven. Daarna volgt een korte terugblik per fonds en mandaat.

Fondsen en mandaten (in € miljoen)	Omvang ultimo 2021	Plan 2023	Secured pipeline ultimo 2021	Rendement 2021	Relatieve performance 2016 - 2020
Dutch Residential Fund	7.681	8.662	533	11,1%	0,8%
Dutch Office Fund	1.239	1.369	27	7,3%	0,7%
Dutch Retail Fund	976	1.060	24	4,4%	3,8%
Dutch Healthcare Fund	456	628	54	10,5%	-
Dutch Hotel Fund	356	395	0	7,6%	-
Bouwinvest Development	61	4	0	10,5%	-
Europe Mandate	1.481	1.903	517	24,6%	-1,0%
North America Mandate	1.939	1.931	319	28,7%	0,6%
Asia-Pacific Mandate	1.358	1.783	524	9,8%	1,1%
Other	109				

### Residential Fund



*Residential Fund, Tudorpark, Hoofddorp*

Ondanks de verhoging van de overdrachtsbelasting boekte het woningfonds in 2021 solide rendementen. Door het groeiende woningtekort, met name in het middenhuursegment, zijn de investeringswaarden in 2021 sterk gestegen, resulterend in een indirect fondsrendement van 8,9%, ver boven de prognose aan het begin van het jaar. Het directe rendement was 2,1%; het totaalrendement kwam hiermee uit op 11,1% (6,8% in 2020). De relatieve performance ten opzichte van de MSCI Netherlands Index bedraagt 0,8% (outperformance) over de vijfjaarsperiode 2016-2020.

Er was sprake van COVID-19-gerelateerde bouwvertragingen bij sommige projecten en bij het sluiten van deals voor nieuwe projecten. Toch verwierf het fonds nieuwbouwprojecten in de Holland Metropole regio (één project in Den Haag, één in Hoofddorp en twee in Rotterdam) voor in totaal circa € 153 miljoen en voegde het 4 projecten toe aan de portefeuille (75 eengezinswoningen en 299 appartementen). Iets minder dan 60% van de huizen die het fonds aankocht vallen binnen het betaalbare middenhuursegment. Ook maakte het fonds in 2021 een start met de inkomensafhankelijke toewijzing bij de verhuur van woningen. In 2022 wordt dit voortgezet.

## Office Fund



*Office Fund, Central Park, Utrecht*

Dankzij een opwaardering van een aantal activa noteerde het fonds een indirect rendement van 4,6%, ruim boven de -1,7% die aan het begin van het jaar werd verwacht. Het directe rendement van het fonds kwam met 2,6% iets hoger uit dan verwacht, waarmee het totaalrendement op 7,3% kwam (4,8% in 2020). De relatieve performance ten opzichte van de MSCI Netherlands Index bedraagt 0,7% (outperformance) over de vijfjaarsperiode 2016-2020.

2021 was een bijzonder productief jaar voor het Office Fund. Een van de mijlpalen was de oplevering van Central Park in Utrecht. Door de pandemie en het thuiswerken heeft het fonds de verbouwing van WTC Rotterdam versneld kunnen uitvoeren en heeft het de renovatie van Centre Court in Den Haag afgerond. Het fonds tekende in 2021 huurovereenkomsten voor 4.400 m<sup>2</sup> met stabiele betrouwbare huurders voor een aantal kantoorpanden, waaronder Central Park, WTC Rotterdam en Centre Court. Hiermee werd het leegstandsrisico aanzienlijk verminderd.

## Retail Fund



*Retail Fund, Damrak, Amsterdam*

Het winkelfonds boekte in 2021 een totaalrendement van 4,4%, ruim boven het plan van 0,5% en circa 4% hoger dan het marktgemiddelde. Hoewel het directe rendement lager uitkwam dan begroot, grotendeels als gevolg van de financiële hulp aan huurders, was het toch 3,9% (2020: 3,8%). De scherpe daling in de waarde van 'experience' winkelvastgoed werd volledig gecompenseerd door de stijging in de waarde van 'convenience' vastgoed, resulterend in een indirect rendement van 0,5%, versus een plan van -3,9% (2020: -3,4%). De relatieve performance ten opzichte van de MSCI Netherlands Index bedraagt 3,8% (outperformance) over de vijfjaarsperiode 2016-2020.

Een aantal huurders in het 'experience'-segment van het winkelfonds kwam in 2021 opnieuw in de problemen en het fonds zag zich genoodzaakt aan verschillende huurders huurkortingen te verlenen. Bouwinvest blijft op lange termijn vertrouwen houden in deze 'high street'-winkelpanden en is actief betrokken bij de leefbaarheid in de steden. Tussen de lockdowns door bezocht

de consument ook graag weer de winkelcentra. Ondanks de uitdagende markt was het fonds in staat de leegstand verder te verlagen. Dit was mede het gevolg van proactieve onderhandelingen over huurcontracten, waaronder een contractovername van C&A door TK Maxx voor de winkelunit aan het Damrak 79 in Amsterdam (geëffectueerd in januari 2022). Daarnaast werkte het fonds nauw samen met supermarktretailers om hun uitbreidingsplannen te faciliteren. Het fonds verwierf in 2021 een project aan de Lijnbaan in Rotterdam, bestaande uit 17 winkelunits, en drie high street-winkels in Eindhoven. Ook wist het fonds, ondanks de lastige markt, onder andere het winkelcentrum Muntpassage in Weert en een winkelunit aan de Spuistraat in Den Haag te verkopen, assets die beiden niet meer binnen de fondsstrategie pasten.

## Healthcare Fund



*Healthcare Fund, Villa Verde, Harderwijk*

Het zorgvastgoedfonds boekte in 2021 een totaalrendement van 10,5% (4,0% in 2020), aanzienlijk beter dan het plan van 1,8%. Dit was voornamelijk te danken aan een hoger dan verwacht indirect rendement van 7,2% (tegenover een plan van -1,7%), dat werd gedreven door de marktvrage en toenemende concurrentie voor zorgvastgoed, het sterke economische herstel en de aanhoudende overheidssteun voor de zorgsector. Hoewel het directe rendement van het fonds lager was dan verwacht (3,2%), grotendeels als gevolg van incidenteel onderhoud, huuruitstel en kortingen, verwacht het fonds dat dit zich in 2022 zal herstellen dankzij onze hoge bezettingsgraad en nieuwe activa.

Het zorgvastgoedfonds boekte goede vooruitgang op alle strategische pijlers en overtrof daarmee bijna alle doelstellingen voor het boekjaar. Het fonds verwierf nieuwe complexen in het middensegment en intramuraal segment ter waarde van € 82 miljoen. Het fonds zag een belangrijke verbetering in de bezettingsgraad, die tegen het einde van het jaar was gestegen tot 98%. Op het gebied van sociaal rendement bleek de verdere ontwikkeling van de 'community-based'-aanpak erg populair bij huurders van het LIFE complex in Amsterdam. Het merendeel van de huurders doet mee en de huurderstevredenheidsscore steeg. Inmiddels is bij alle Assisted Living complexen dit community concept geïmplementeerd, variërend van enkel een hostess tot een uitgewerkt programma.

## Hotel Fund



*Hotel Fund, Postillion Hotel, Rotterdam*

De waarde van de portefeuille van het hotelfonds bleef stabiel; enkele assets zijn zelfs licht in waarde gestegen. Na de waardedaling van -6,8% in 2020, boekte het fonds in 2021 een indirect rendement van 3,6%, ondanks de verwachte daling aan het begin van het jaar. Het directe rendement bleef met 3,9% onder plan door de uitgestelde oplevering van Hotel Postillion WTC Rotterdam en doordat meer huurdering is gerealiseerd dan gepland vanwege Covid-19. Het totaalrendement kwam uit op 7,6% (-4,3% in 2020).

Het hotelfonds stak in 2021 veel tijd en energie in relatiebeheer en het maken van afspraken met huurders over huurbetalingen. Ook werd met hotelexploitanten veel gesproken over ontwikkelingen in de sector en prognoses voor herstel. De fondsportefeuille omvat kwaliteitshotels op locaties in het stadscentrum van drie grote steden (Amsterdam, Den Haag en Rotterdam). COVID-19 heeft veel impact gehad op de hotels, ook al zijn er verschillen geweest tussen de concepten. Met de oplevering van Hotel Postillion WTC Rotterdam heeft het fonds een volgende stap gezet in de diversificatie over de aantrekkelijkste hotelsteden in Nederland. De voordelen van een gediversifieerde portefeuille werden tijdens de pandemie ook duidelijker, aangezien individuele assets in verschillende fasen van de pandemie op verschillende manieren werden getroffen. Zo werden de hotels in de portefeuille het hardst getroffen door de beperkingen voor internationale toeristen, terwijl accommodaties voor lang verblijf een hogere bezettingsgraad realiseerden, omdat ze tal van alternatieve huuropties hadden, zoals tijdelijke woon- of werkruimte. De impact van COVID-19 verschilde ook per stad; zo kon het NH hotel in Den Haag in de zomer profiteren van de nabijheid van het strand.

## Europe Mandate



*Europe Mandate, Ardstone, Dublin*

Het Europa Mandaat behaalde in 2021 een rendement van 24,6% (-4,6% over 2020), vooral gedreven door de sterke prestaties van woningen en logistiek. De relatieve performance ten opzichte van de INREV/GPR-index bedraagt -1,0% (underperformance) over de vijftiaarsperiode 2016-2020. Eind 2021 kende de portefeuille een waarde van bijna € 1,5 miljard en was 57% van de core-investeringen in de Europese portefeuille bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). De pijplijn

met gecommiteerde investeringen van het Europa Mandaat bedraagt € 517 miljoen. Er zijn in 2021 voor € 173 miljoen aan nieuwe investeringen gedaan, vooral in (betaalbare) huurwoningen in Ierland en Duitsland.

## North America Mandate



*North America Mandate, Acton Courtyard, Berkeley*

Het Noord-Amerika Mandaat behaalde in 2021 een rendement van 28,7% (-2,3% over 2020), vooral gedreven door de sterke prestaties van woningen en logistiek. De relatieve performance ten opzichte van de NCREIF/GPR-index bedraagt 0,6% (outperformance) over de vijfjaarsperiode 2016-2020. Eind 2021 had de portefeuille een waarde van ruim € 1,9 miljard en was 19% van de core-investeringen in de Noord-Amerikaanse portefeuille bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). De pijplijn met investeringen van het Noord-Amerika Mandaat bedraagt € 319 miljoen. Bouwinvest investeerde in deze regio in totaal € 112 miljoen, voornamelijk in datacenters, life sciences (medische researchcentra en laboratoria) en logistiek in de Verenigde Staten.

## Asia-Pacific Mandate



*Asia-Pacific Mandate, Esplanade, Sydney*

Het Azië-Pacific Mandaat leverde in 2021 een rendement van 9,8% (2,9% over 2020), vooral gedreven door de sterke prestaties van logistiek. De relatieve performance ten opzichte van de ANREV/GPR index bedraagt 1,1% (outperformance) over de vijfjaarsperiode 2016-2020. Eind 2021 kende de portefeuille een waarde van bijna € 1,4 miljard en van de core-investeringen in deze portefeuille is 57% bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). De pijplijn met investeringen van het Azië-Pacific Mandaat omvat € 524 miljoen. In 2021 werd in totaal voor € 347 miljoen gecommiteerd aan onder meer logistiek in Zuid Korea en Japan, gehandicaptenhuisvesting, data centers en kantoren in Australië en aan woningen en zorgvastgoed in verschillende landen in Asia-Pacific.

# Little C Residential Fund

Rotterdam  
Nederland



# Resultaten managementorganisatie

## De interne organisatie en COVID-19

De COVID-pandemie heeft in 2021 opnieuw grote impact gehad op de manier van werken van de medewerkers van Bouwinvest, hun onderlinge communicatie en hun welzijn. Thuiswerken is een groot deel van het jaar de norm geweest. Bouwinvest heeft vorig jaar veel aandacht besteed om het thuiswerken goed te laten verlopen en ervoor te zorgen dat mensen zich betrokken bleven voelen bij de organisatie. Op kantoor kon in bepaalde periodes gewerkt worden. Dit werd vooral gefaciliteerd, omdat de ruimte van het gebouw dit toeliet en er grote behoefte aan was bij de medewerkers. Via een speciale app konden medewerkers zich aanmelden om te werken op kantoor, zodat het gestelde maximum aan aantal medewerkers niet werd overschreden en men kan zien welke collega's op kantoor aanwezig waren.

Medewerkers konden deelnemen aan vitaliteitsprogramma's waarbij gezamenlijk online werd gesport en zijn op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven en virtuele business meetings. Deze tweemaandelijke business meetings hebben vorig jaar de vorm gekregen van een live uitzending, waarin niet alleen informatie over de organisatie wordt uitgewisseld, maar waar tevens klanten aan gesprekken deelnamen. Ook is er uitgebreid op de betekenis van de purpose Real Value for Life ingegaan.

### Samen werken op afstand

Het bedrijfscontinuïteitsteam (BCT-Team), dat in 2020 in het leven is geroepen, kwam ook in 2021 eens in de twee weken bij elkaar. Het team heeft zich in 2021 voornamelijk gebogen over benodigde maatregelen op kantoor, het optimaal faciliteren van thuiswerken, behoud van betrokkenheid bij Bouwinvest en het borgen van het welzijn van de medewerkers.

Op kantoor werken kon als mensen zich hadden aangemeld via de app. Hier zat een maximum aan zodat een veilige werkplek gegarandeerd kon worden. Voor de thuiswerkplek is in samenwerking met Heath2work een webshop geopend waarin bureaustoelen en IT-middelen besteld kunnen worden. De app en de webshop zijn blijvend want Bouwinvest blijft hybride werken. Het beleid hiervoor wordt in Q1 2022 afgerond. Om het werken op afstand verder te optimaliseren hebben alle medewerkers in 2021 een nieuwe laptop gekregen. Ook zijn er trainingen gegeven om te werken met de nieuwe digitale applicaties.

Leidinggevendenden hebben een workshop gevolgd over leidinggeven op afstand. In de PFB-plancyclus is aandacht gegeven aan de work-life balance. Het onboarding-programma is verbeterd door te werken met een interne buddy en het live programma is vervangen door een videoprogramma over verschillende bedrijfsonderdelen. Het ziekteverzuim is in 2021 met 1,7% iets boven het niveau van 2020 (1,6%) uitgekomen.

## Groeiende managementorganisatie

In lijn met de toename van het geïnvesteerde kapitaal, maakt de managementorganisatie een gestage groei door. In 2021 nam het personeelsbestand per saldo toe met 5 FTE. Vorig jaar hebben 16 medewerkers de organisatie verlaten, wat neerkomt op een verloop van 7,8%. Dit verloopcijfer is relatief laag voor een organisatie in verandering, en Bouwinvest ziet dat als een gezonde ontwikkeling. Eind 2021 telde Bouwinvest 210 medewerkers. Het aantal FTE kwam uit op 196,6 tegen 191,4 eind 2020.

De snelle groei in het aantal klanten, de toename in regelgeving en de krappe arbeidsmarkt vragen om een verdere professionalisering van de organisatie. De organisatie staat in het teken van verandering waarbij processen versneld moeten worden en de communicatie wordt verbeterd.



	Medewerkers	Senior management	Leeftijdsofbouw in jaren		Verloop	Ziekteverzuim	Stageplaatsen	Medewerker-tevredenheid
2021	Vrouw 35%  Man 65%  <small>(Totaal 196,6 FTE)</small>	Vrouw 17%  Man 83%	< 30 7,3% 30 - 40 26,7% 40 - 50 38,8% 50 - 60 21,4% > 60 5,8%		7,8%	1,7%	7	7,8
2020	Vrouw 35%  Man 65%  <small>(Totaal 191,4 FTE)</small>	Vrouw 17%  Man 83%	< 30 9,5% 30 - 40 28,5% 40 - 50 38,0% 50 - 60 21,0% > 60 2,0%		8,4%	1,6%	3	-*

\* Wordt 1x per 2 jaar gemeten

## Human Resource Management

### Shape & Develop

In lijn met de strategische doelen heeft Bouwinvest nieuw HR-beleid ontwikkeld. Dit programma is 'Shape & Develop' genoemd. Goed werkgeverschap staat centraal en is onderverdeeld naar de thema's Steer, Attract, Engage, Shape, Develop, Unite. Bouwinvest kent al jaren een hoge medewerkersbetrokkenheid en er is een sterke, mensgerichte cultuur. De strategische doelen vragen de komende jaren specifiek aandacht voor:

- Shape – organisatie structuur, processen, digitalisering
- Develop – cultuur, performance management, leiderschap en opleidingen en trainingen

Het doel van het programma is: directie, management en medewerkers creëren en onderhouden een mensgerichte en inclusieve organisatie van gemotiveerde professionals, onderling verbonden door de organisatiemissie en -visie, purpose, gericht op het inzetten van hun gecombineerde kennis, energie en creativiteit om waarde te creëren voor onze klanten.

### Medewerkersonderzoek

Uit het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek, dat in oktober 2021 is gehouden, blijkt dat de inzet van de medewerkers en het management om het nieuwe werken vorm te geven, succesvol is geweest. De tevredenheid is met een score van 7,8 een goed resultaat binnen de sector, zeker gezien de belemmeringen voor de organisatie door de pandemie. Bouwinvest scoorde hiermee hoger dan de bedrijven uit de benchmark van het bureau Effectory, dat de onderzoeken afnam. 90,5% van de Bouwinvest-medewerkers heeft deelgenomen aan het onderzoek, dit is aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van 75% uit de benchmark.

- Overall score 7,8
- Werkgeverschap 7,5
- Organisatierichting 7,9
- Bevlogenheid 7,9
- Rolduidelijkheid 8,1

Uit het onderzoek bleek dat de kernwaarden van Bouwinvest worden herkend en onderschreven door de medewerkers, ook de koers van de onderneming is helder. De COVID-19-aanpak wordt gewaardeerd en ondanks de pandemie is de betrokkenheid hoog gebleven.

Als verbeterpunt komt vooral de samenwerking tussen teams naar voren. Elk team gaat aan de slag met de eigen aandachtspunten, er zal gewerkt worden aan de verbetering van samenwerking tussen de verschillende teams en interne communicatie.

## Beheerst beloningsbeleid

Van oudsher kent Bouwinvest een beheerst en zorgvuldig beloningsbeleid met weinig variabele componenten, passend bij de taakstelling en de maatschappelijke opgave, en binnen de richtlijnen van de toezichthouders (DNB/AFM). Ook volgt Bouwinvest de Nederlandse Corporate Governance Code.

De totale personeelsbeloning van personeel in vaste dienst van Bouwinvest, zijnde salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, bedroeg in 2021 € 27,3 miljoen (2020: € 24,8 miljoen). Eind 2021 waren 196,6 FTE (eind 2020: 191,4 FTE) werkzaam bij Bouwinvest. De toename van de gemiddelde personeelskosten per FTE is een gevolg van een indexering per 1 juli 2021, de jaarlijkse salarisverhogingen van het personeel, de gestegen pensioenpremie en door een relatief hoog salarisniveau van aangetrokken personeel. De variabele beloning over 2021 bedroeg € 1,2 miljoen (2020: € 1,2 miljoen) en de kosten voor tijdelijk personeel bedroegen € 1,9 miljoen (2020: € 2,9 miljoen).

Voor 60% van de werknemers geldt een variabele beloning van maximaal 4%, gebaseerd op de collectieve doelstellingen van de organisatie. Voor de resterende 40%, de zwaardere functies en het management, maakt Bouwinvest individuele prestatieafspraken; voor hen bedraagt de totale variabele beloning maximaal 10%. De directie is primair verantwoordelijk voor het beloningsbeleid. Over boekjaar 2021 kent de directie geen variabele beloning meer. De raad van commissarissen houdt toezicht op dit beleid; deze krijgt daarover advies van de selectie- en remuneratiecommissie.

## Vernieuwing beloningsbeleid

Zoals in het vorige jaarverslag werd aangekondigd heeft Bouwinvest het beloningsbeleid van de bestuurders (directie en Raad van Commissarissen) geëvalueerd. Dit heeft erin geresulteerd dat variabele beloningen voor de directie met ingang van 2022 volledig is komen te vervallen en de betaling volledig bestaat uit vaste beloningen. Ter compensatie zijn deze wel verhoogd. De stap past bij de maatschappelijke verantwoordelijkheid die Bouwinvest neemt en is in lijn met het beleid van andere pensioenuitvoerders en vermogensbeheerders en met de behoeften in de samenleving. Een vernieuwing van het beloningsbeleid van Bouwinvest-werknemers staat voor 2022 op de agenda.

## Toelichting beloning personeel op grond van de AIFMD-beloningsregels

Bouwinvest werkt op basis van een AIFMD-vergunning. Hieronder wordt het totale bedrag van de beloning gedurende het jaar vermeld, onderverdeeld in de vaste en variabele beloning die Bouwinvest aan zijn personeel heeft betaald.

	Totaal vaste beloning (€ x 1.000)	Totaal variabele beloning (€ x 1.000) *	Totaal beloning (€ x 1.000)
2021	26.104	1.185	27.289
2020	23.550	1.231	24.781

### Identified staff

Hieronder wordt het geaggregeerde bedrag van de beloning bij Bouwinvest vermeld, opgebouwd uit de directie en de personeelsleden van wie het handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate beïnvloedt, de zogenaamde 'identified staff'. In 2021 behoorde 26,5 FTE tot de identified staff (2020: 25,1 FTE)

	Totaal vaste beloning (€ x 1.000)	Totaal variabele beloning (€ x 1.000) *	Totaal beloning (€ x 1.000)
2021	5.820	389	6.209
2020	4.797	574	5.371

De beloning van de directie en de raad van commissarissen wordt toegelicht in het Remuneratieverslag.

## Technologie: continuïteit en doorontwikkeling

In 2021 kon Bouwinvest digitaal blijven (samen)werken. Op kantoor en vanuit huis. De activiteiten die in 2020 zijn ingezet hebben in 2021 wederom gezorgd voor een stabiel functionerende IT-ondersteuning. Daarnaast is er aandacht geweest voor de doorontwikkeling van het technologisch landschap. Zo heeft Bouwinvest een nieuw contractregister geïmplementeerd om beter inzicht in de contracten van de organisatie te hebben. Bouwinvest is verder gegaan met een Data Analytics tool, deze tool helpt data eenvoudiger te analyseren en erover te rapporteren. Ook is Bouwinvest gestart met de implementatie van een GRC-tool om de afdelingen Risk en Compliance beter te ondersteunen. De implementatie wordt Q1 2022 afgerond. In 2021 is er gestart met de ontwikkeling van een Energy Management Systeem (EMS), dit systeem zorgt voor inzicht van het daadwerkelijk energieverbruik van de gebouwen in de portefeuilles. In 2022 wordt de implementatie afgerond.

Overige bedrijfsbrede technologische ontwikkelingen staan vermeld onder de materiele thema's 'Cybersecurity en privacy' en 'Nieuwe technologie en innovatie'.

## Community engagement & sponsoring

Real Value for Life houdt ook in dat we bepaalde maatschappelijke organisaties ondersteunen met een jaarlijkse financiële bijdrage. De goede doelen sluiten aan op onze core business en zijn gerelateerd aan het thema:

### Een dak boven het hoofd

Als vastgoedinvesteerder zorgt Bouwinvest voor een dak boven het hoofd van veel mensen, door te investeren in inclusieve en duurzame gebieden waar mensen nu en in de toekomst willen en kunnen wonen. Via sponsoring wil Bouwinvest net een stapje verder gaan en steunt het langdurig kwetsbare groepen die ook behoefte hebben aan goede huisvesting. Vanuit het thema 'een dak boven het hoofd' maakt Bouwinvest bewuste keuzes voor het al dan niet sponsoren van initiatieven.

Bouwinvest is duurzame partnerschappen aangegaan met twee goede doelen: Stichting HomePlan (sinds 2014) en Stichting Het Vergeten Kind (sinds 2021).

### Stichting HomePlan

HomePlan is in 1997 opgericht om, vooral in ontwikkelingslanden, de allerarmsten van een degelijk huis, thuis en een toekomst te voorzien. HomePlan werkt altijd samen met lokale partners omdat zij de beste kennis van lokale gebruiken en plaatselijke cultuur hebben. Ze bieden naast de huisvesting tevens nazorgtrajecten aan.

HomePlan werft naast fondsen voor de bouwprojecten ook vrijwilligers. Zo reist elk jaar een aantal groepen vrijwilligers naar de projecten. Naast een financiële bijdrage gaan jaarlijks twee Bouwinvest-collega's mee op bouwreis om zelf een aantal woningen op te leveren en met eigen ogen te zien welk effect de activiteiten van HomePlan hebben. Dit is in 2021 en 2020 tijdelijk onderbroken door COVID-19. In 2021 heeft Bouwinvest alleen een financiële bijdrage gedaan van € 6.500.

### **Stichting Het Vergeten Kind**

Het Vergeten Kind strijdt voor duizenden kinderen in Nederland die geen veilig en liefdevol thuis hebben, omdat er thuis veel problemen zijn. De stichting wil dat al deze kinderen zich gehoord en gezien voelen, ze op een veilige en stabiele plek wonen en zich positief kunnen ontwikkelen, zodat ze hun eigen positie kunnen verwerven in de maatschappij. Om te laten zien dat het anders én beter kan, is Heppie (t)Huis opgezet. Dit initiatief streeft ernaar om een veilige en stabiele woonplek te bieden aan uit huis geplaatste kinderen en werkt met een vast team aan hulpverleners. In 2022 wordt een tweede Heppie (t)Huis gebouwd op de Veluwe. Dit betreft een duurzaam houtbouw-project waar Bouwinvest een concrete sponsorbijdrage aan heeft geleverd. In 2021 heeft Bouwinvest € 5.000 bijgedragen.

## **Milieu-impact managementorganisatie**

Bouwinvest werkt gericht aan het verminderen van zijn eigen milieu-impact. Het doel is om de CO<sub>2</sub>-footprint nog verder te verlagen en het energieverbruik van het hoofdkantoor, in samenwerking met de eigenaar, in de komende jaren richting de Paris Proof norm van 50 kWh/m te bewegen.

Door COVID-19 is ook in 2021 beperkt gebruik gemaakt van het eigen kantoorgebouw. Samen met de weinige gereden kilometers en de weinige vluchten geven de energie- en milieudata in 2021, net als in 2020, geen representatief beeld. Deze informatie is terug te vinden in het hoofdstuk 'ESG prestatie-indicatoren' in de bijlage.

# Hourglass Office & Hotel Fund

Amsterdam  
Nederland



# Financiële analyse

## managementorganisatie

### Resultaat

Het nettoresultaat bedroeg in 2021 € 6,5 miljoen (2020: € 4,3 miljoen). Het in 2021 geboekte bedrijfsresultaat van € 7,4 miljoen lag € 2,2 miljoen hoger dan in 2020. Deze toename is veroorzaakt door een stijging van de management fee ten opzichte van een minder sterke toename van de bedrijfslasten.

### Management fee

Ten opzichte van 2020 nam de management fee in 2021 met € 2,9 miljoen toe tot € 53,2 miljoen (2020: € 50,3 miljoen). Deze toename is veroorzaakt door een stijging van de (gemiddelde) Net Asset Value (NAV). Ten opzichte van eind 2020 is de NAV van de internationale mandaten met € 1,3 miljard gegroeid en de NAV van de Nederlandse fondsen met € 950 miljoen. Voor de gehele portefeuille bedroeg de stijging 17% ten opzichte van 2020.

### Bedrijfslasten

De bedrijfslasten stegen in 2021 met € 0,6 miljoen (1,5%) naar € 45,7 miljoen, ten opzichte van € 45,1 miljoen in 2020. Deze stijging is het resultaat van € 1,4 miljoen hogere personeelskosten en € 0,8 miljoen lagere overige bedrijfskosten.

De stijging van de personeelskosten wordt veroorzaakt door een toename van het aantal medewerkers tot 196,6 FTE (eind 2020: 191,4 FTE) en extra inhuur van personeel. Extra ingehuurd personeel is met name ingezet voor de invulling van openstaande vacatures en voor het uitvoeren van projecten. De afschrijvingskosten zijn gelijk aan 2020 en bedragen € 1,3 miljoen.

De overige bedrijfskosten zijn in 2021 met € 0,8 miljoen gedaald ten opzichte van 2020. De niet verrekenbare btw is € 0,9 miljoen lager dan in 2020, met name veroorzaakt door lagere niet-verrekenbare btw als gevolg van lagere totale kosten dan initieel begroot (impact € 0,3 miljoen) en een vrijval van een deel van de voorziening inzake btw-afrekenrecht voor kosten als gevolg van de fiscale eenheid (impact € 0,6 miljoen).

### Vennootschapsbelasting

De totale vennootschapsbelasting bedroeg € 2,2 miljoen en bestaat voor € 1,8 miljoen uit acute vennootschapsbelasting, voor € 0,3 miljoen uit een mutatie van de passieve belastinglatentie en voor € 0,1 miljoen uit de vrijval van een actieve belastinglatentie.

De passieve belastinglatentie heeft betrekking op het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de participaties in de Nederlandse fondsen (kostprijs versus reële waarde) gewaardeerd tegen het te verwachten belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op het verschil tussen fiscale en commerciële boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa. Fiscaal mag niet sneller dan in vijf jaar worden afgeschreven, terwijl sommige activa commercieel een kortere afschrijvingstermijn hebben.

## Financiële positie

### Solvabiliteit

Het eigen vermogen van Bouwinvest steeg in 2021 met € 6,5 miljoen naar € 45,2 miljoen (2020: € 38,7 miljoen). Deze stijging wordt verklaard door de toevoeging van het nettoresultaat 2021 (€ 6,5 miljoen). De solvabiliteitsratio in 2021 is met 72% gelijk gebleven aan 2020.

## Liquiditeitspositie

Ultimo 2021 was € 37,8 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 om van de winst over 2021 ad € 6,5 miljoen € 0,5 miljoen aan de overige reserves toe te voegen en een dividend uit te keren van € 6,0 miljoen. Bouwinvest streeft naar een toekomstbestendig eigen vermogen om groei van de organisatie te faciliteren en haar strategische doelstellingen te realiseren. Hierin voorziet het kapitaalbeleid van Bouwinvest. De voorgestelde dividenduitkering past in dit kapitaalbeleid.

# Vooruitzichten

De zorgen over de opwarming van de aarde blijven groot en het is nog onbekend of in 2022 nog lockdowns als gevolg van de COVID-19-pandemie nodig zijn. Anderzijds moet er wereldwijd nog veel vastgoed ontwikkeld worden, vooral in woningen, logistiek en zorgvastgoed. Daar is veel kapitaal voor nodig en dat is ook beschikbaar.

Bouwinvest heeft met zijn marktpositie, omvang en organisatie een goede uitgangspositie om hieraan een bijdrage te leveren. In 2022 zal de uitvoering van de afspraken met onze investeerders, zoals opgenomen in de fonds en mandaatplannen, onze eerste prioriteit zijn. Daarnaast zal Bouwinvest zich verder ontwikkelen langs de drie hoofdthema's uit het strategisch plan, te weten: professionalisering, verantwoord beleggen en beheerste groei. Onderdeel van de beheerste groei is de ontwikkeling van nieuwe product/markt-combinaties.

Alles overheersend is echter de oorlog in Oekraïne waar Rusland begin 2022 is binnengevallen. De Russische invasie in Oekraïne en de snel escalerende gebeurtenissen eind februari en in maart 2022 vormen een zeer tragische ontwikkeling voor de bevolking en leidt tot disruptie van zakelijke en economische activiteiten in de regio en wereldwijd. Deze gebeurtenissen en hieruit voortkomende economische onzekerheden kunnen een negatieve impact hebben op Bouwinvest, onder andere op de waardering van de deelnemingen en/of kasstromen. Op dit moment is het niet mogelijk om een inschatting te maken van de financiële impact van deze crisis, zowel wereldwijd als voor Bouwinvest. Bouwinvest screent zijn zakenrelaties periodiek, waaronder tegen de sanctielijsten. Recente toetsing tegen sanctielijsten, specifiek met betrekking tot Rusland en Wit-Rusland, hebben niet geleid tot vaststelling van overtredingen van deze sancties. Tevens zijn er geen andere materiële gevolgen die impact hebben op de continuïteit van Bouwinvest. Bouwinvest zal de ontwikkelingen blijven volgen en mogelijke gevolgen voor Bouwinvest evalueren.

## Resultaat en rentabiliteit

Voor 2022 begroot Bouwinvest een resultaat na belasting op € 3,1 miljoen (realisatie 2021: € 6,5 miljoen). Uitvoering van het strategisch plan en verdere professionalisering van de organisatie zorgen voor hogere kosten. De rentabiliteit van Bouwinvest is met name afhankelijk van:

- De ontwikkeling van de management fee, die afhankelijk is van de Assets Under Management (AUM) van onze fondsen en mandaten;
- De samenstelling en ontwikkeling van het personeelsbestand;
- De ontwikkeling van de bedrijfskosten en dan in belangrijke mate de projectgerelateerde kosten.

De management fee heeft als basis de goedgekeurde fonds- en mandaatplannen. De management fee van de Nederlandse fondsen wordt in 2022 verlaagd van 50 basispunten naar 48 basispunten over het geïnvesteerd kapitaal. Het uitgangspunt bij de begrote management fee is dat er sprake is van economisch herstel en het feit dat de vaccinaties tegen het COVID-19-virus (en varianten) effectief zijn.

Een uitbreiding van het personeelsbestand is noodzakelijk om de doelstellingen van het strategisch plan te kunnen realiseren. De ontwikkeling van het personeelsbestand is afhankelijk van de invulling van vacatures. Als die invulling achterblijft bij het voornemen voor 2022, dan voorziet Bouwinvest een verschuiving tussen de vaste personeelskosten en de kosten voor externe inhuur.

De overige bedrijfskosten zijn in de begroting voor 2022 € 1,4 miljoen hoger dan gerealiseerd in 2021. Deze kosten ontwikkelen zich gelijkmatig met de groei van de organisatie. De projectgerelateerde kosten voor 2022 zijn begroot op € 2,5 miljoen (realisatie 2021: € 1,8 miljoen). Realisatie hiervan is mede afhankelijk van capaciteit in de projectorganisatie en daarbij de invulling van het benodigde in- en externe personeel.



## Financiële positie en solvabiliteit

Uitgezonderd de kortlopende schulden is Bouwinvest bijna volledig gefinancierd met eigen vermogen en heeft het een sterke solvabiliteit van 72% ultimo 2021. Op basis van het begrote resultaat voor 2022 verwacht Bouwinvest een stijging van de solvabiliteit naar 76% ultimo 2022 op basis van de vastgestelde begroting.

Ultimo 2021 beschikt Bouwinvest over € 37,8 miljoen aan rekening-couranttegoeden bij huisbankier ABN AMRO. Ook zijn kostenbesparingen mogelijk, hoewel deze de strategische doelstellingen van Bouwinvest kunnen beïnvloeden.

## Personeelsbezetting

De begrote personeelsbezetting ultimo 2022 bedraagt 228 fte. Dit betreft een stijging van 31 fte ten opzichte van 2021 (197 fte). Bouwinvest acht deze toename noodzakelijk om de doelstellingen uit het Strategisch Plan 2020–2022 te kunnen realiseren. Daarnaast stelt Bouwinvest steeds hogere eisen aan de bediening van klanten, interne controle, risicobeheersing en compliance.

Bij realisatie van de voorgenomen groei van het personeelsbestand zullen de personeelskosten voor 2022 uitkomen op € 31,8 miljoen; een groei van € 2,6 miljoen ten opzichte van realisatie 2021 (€ 29,2 miljoen). De begrote kosten voor extern personeel dalen met € 0,4 miljoen en de begrote kosten voor vaste medewerkers stijgen met € 3,0 miljoen.

## Investeringen

Bouwinvest investeerde de afgelopen jaren in de verbetering van het kantoor in Amsterdam. Voor 2022 is voor € 0,9 miljoen aan investeringen begroot, voornamelijk voor de transformatie standaard werkplek, nieuwe telefoons en de upgrade naar SAP BW/4HANA.

# Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant

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

## Onze conclusie

Wij hebben de, in het 2021 jaarverslag opgenomen, duurzaamheidsinformatie van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. te Amsterdam beoordeeld. Een beoordeling is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid.

Op grond van onze beoordeling hebben wij geen reden om te veronderstellen dat de duurzaamheidsinformatie geen, in alle van materieel belang zijnde aspecten, betrouwbare en toereikende weergave geeft van:

- het beleid en de bedrijfsvoering ten aanzien van maatschappelijk verantwoord ondernemen; en
- de gebeurtenissen en de prestaties op dat gebied in 2021

in overeenstemming met de rapportagecriteria zoals toegelicht in de sectie 'Rapportagecriteria'.

De duurzaamheidsinformatie bestaat uit de onderstaande paragrafen van het jaarverslag 2021: 'Hoe Bouwinvest waarde creëert' op pagina 15-20; 'Voortgang per materieel thema' op pagina 21-25; Bijlagen 'GRI Content Index' op pagina 104-108 en 'ESG prestatie-indicatoren' op pagina 109-112, exclusief waterverbruik, afval en Environmental data hoofdkantoor.

## De basis voor onze conclusie

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

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

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

## Rapportagecriteria

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

De gehanteerde rapportagecriteria voor het opstellen van de duurzaamheidsinformatie zijn de Sustainability Reporting Standards van het Global Reporting Initiative (GRI) Core en de aanvullend gehanteerde rapportagecriteria zoals toegelicht op pagina 113-114 van het jaarverslag.

Het ontbreken van gevestigde praktijken ter beoordeling en meting van niet-financiële informatie biedt de mogelijkheid verscheidene, acceptabele meettechnieken toe te passen. Hierdoor kan de vergelijkbaarheid tussen entiteiten onderling en in de tijd beïnvloed worden.

## Beperkingen in de reikwijdte van onze beoordeling

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

De referenties naar externe bronnen of websites in de duurzaamheidsinformatie zijn niet onderdeel van de duurzaamheidsinformatie zoals door ons beoordeeld. Wij geven geen zekerheid over deze informatie. Deze aangelegenheden doen geen afbreuk aan onze conclusie.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van betrouwbare en toereikende duurzaamheidsinformatie in overeenstemming met de rapportagecriteria zoals toegelicht in de sectie 'rapportagecriteria', inclusief het identificeren van belanghebbenden en het bepalen van materiële onderwerpen. De door het bestuur gemaakte keuzes ten aanzien van de reikwijdte van de duurzaamheidsinformatie en het verslaggevingsbeleid zijn uiteengezet in het sectie 'Hoe Bouwinvest waarde creëert' in het Bouwinvest Real Estate Investors B.V. jaarverslag 2021.

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

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

## Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de duurzaamheidsinformatie

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

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

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

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

Onze beoordeling bestond onder andere uit:

- Het uitvoeren van een omgevingsanalyse en het verkrijgen van inzicht in de relevante maatschappelijke thema's en kwesties en de kenmerken van de entiteit;

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte rapportagecriteria, de consistente toepassing hiervan en de toelichtingen die daarover in de duurzaamheidsinformatie staan. Dit omvat het evalueren van de uitkomsten van de dialoog met belanghebbenden en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur;
- Het verkrijgen van inzicht in de rapporteringsprocessen die ten grondslag liggen aan de gerapporteerde duurzaamheidsinformatie, inclusief het op hoofdlijnen kennis nemen van de interne beheersingsmaatregelen, voor zover relevant voor onze beoordeling;
- Het identificeren van gebieden in de duurzaamheidsinformatie met een hoger risico op misleidende of onevenwichtige informatie of afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Het op basis van deze risico-inschatting bepalen en uitvoeren van verdere werkzaamheden gericht op het vaststellen van de plausibiliteit van de duurzaamheidsinformatie. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit:
  - Het afnemen van interviews met de directie (en/of relevante medewerkers) op groeps- (en bedrijfs-/divisie-/cluster-/ lokaal) niveau verantwoordelijk voor de duurzaamheidsstrategie en -beleid en prestaties;
  - Het afnemen van interviews met relevante medewerkers verantwoordelijk voor het aanleveren van informatie voor, het uitvoeren van interne controles op, en de consolidatie van gegevens in de duurzaamheidsinformatie;
  - Het verkrijgen van assurance-informatie dat de duurzaamheidsinformatie aansluit op de onderliggende administraties van de entiteit;
  - Het op basis van beperkte deelwaarnemingen beoordelen van relevante interne en externe documentatie;
  - Het analytisch evalueren van data en trends
  - Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de duurzaamheidsinformatie;
  - Het overwegen of de duurzaamheidsinformatie als geheel, inclusief de daarin opgenomen toelichtingen het beeld weergeeft in relatie tot het doel van de gehanteerde rapportagecriteria.
  - Vaststellen of het verslag is vastgesteld in overeenstemming met de Sustainability Reporting Guidelines (GRI Core Optie) van de Global Reporting Initiative.

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

Amsterdam, 1 april 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.J.M. Maarschalk RA

# Corporate governance

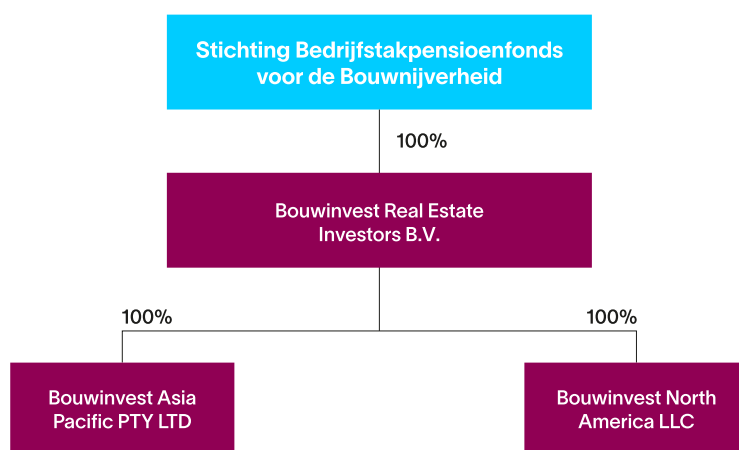
## Juridische structuur

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. (Bouwinvest) is een 100% dochteronderneming van Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid (bpfBOUW), het Nederlandse pensioenfonds voor de bouwsector. Bouwinvest is een structuurvennootschap, waarop de bepalingen van het verlicht structuurregime van toepassing zijn. De onderneming beheert de volgende fondsen:

- 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.

### Juridische structuur Bouwinvest

Bouwinvest heeft separate mandaten van bpfBOUW voor het beheer van internationale vastgoedinvesteringen in Europa, Noord-Amerika en Azië-Pacific. De onderneming houdt 100% van de aandelen in twee dochtervennootschappen: Bouwinvest Asia Pacific PTY LTD (Australia) en Bouwinvest North America LLC (USA).



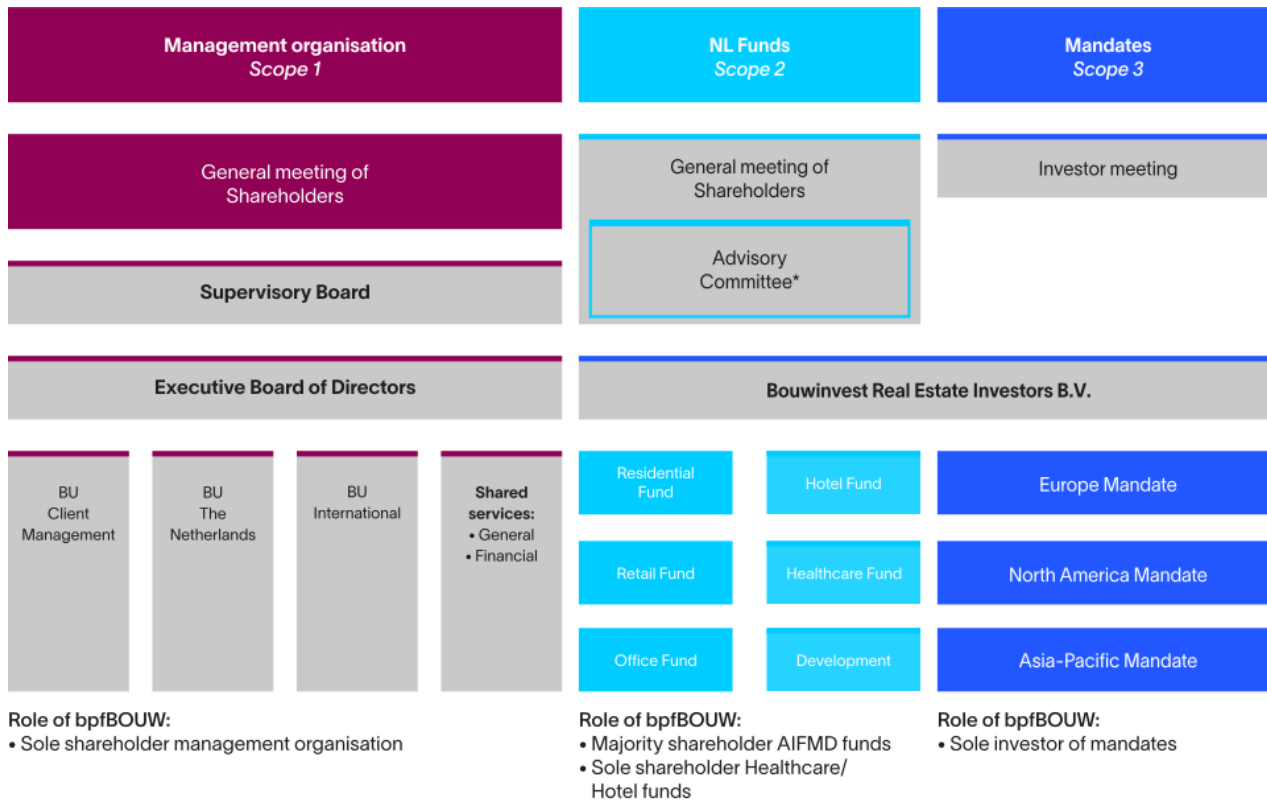
Bouwinvest bezit verder beperkte belangen in de volgende opengestelde fondsen die het in beheer heeft:

- Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (0,16%)
- Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V. (0,22%)
- Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. (0,22%)

Omdat sprake is van invloed van betekenis worden deze belangen, ondanks dat deze kleiner zijn dan 20%, in de jaarrekening geassocieerd als deelneming.

### Threefold scope

Bouwinvest werkt op basis van een 'threefold scope'.



\*tot en met 2021 is dit ingevuld door de Shareholders committee

## Directie

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

## Toezicht

De raad van commissarissen ziet toe op het beleid van de directie en de algemene zaken binnen de vennootschap. De raad van commissarissen kent een audit-, risk- & compliancecommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De raad van commissarissen en beide commissies hebben een reglement waarin taken en bevoegdheden zijn omschreven.

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

## Aandeelhoudersvergadering

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

## 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. De verdeling binnen de directie is ongewijzigd ten opzichte van 2020 (20% vrouwen en 80% mannen). De posities binnen de raad van commissarissen zijn op dit moment 50% vrouwen en 50% mannen en daarmee conform deze richtlijn.

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.

## Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) behartigt de belangen van de medewerkers. De OR doet dit onder andere door gebruik te maken van advies- en instemmingsrecht. De OR is betrokken bij vrijwel alles wat de organisatie en de medewerkers aangaat om medewerkers zo goed mogelijk te informeren. Zes keer per jaar vergadert de OR met de CEO en de Head of Human Resources, waarbij twee keer per jaar ook een lid van de raad van commissarissen aanwezig is. Voor Bouwinvest is geen cao van toepassing.

# Integraal risicomanagement

Bouwinvest Real Estate Investors wil opereren op basis van een gezonde balans tussen risico en rendement en streeft ernaar risico's te nemen op een bewuste en duurzame wijze in het belang van zijn aandeelhouder en investeerders. Integraal risicomanagement is een belangrijk mechanisme om dit doel te bereiken. Het mechanisme voorziet in het identificeren, beoordelen en begrijpen van risico's die inherent zijn aan de diensten, producten, ondersteunende activiteiten, processen en systemen van Bouwinvest

Om integraal risicomanagement adequaat toe te kunnen passen heeft Bouwinvest een risico-governance-model geïmplementeerd. Alsook een methodologie die erop is gericht de risicobereidheid aan te sluiten op het risicoprofiel van Bouwinvest en zijn fondsen en mandaten, evenals het meetbaar kunnen maken van de van toepassing zijnde risico-exposures. De risicobereidheid bepaalt het maximaal aanvaardbare risico dat genomen mag worden en is gericht op optimalisatie van de risicorendementsverhouding.

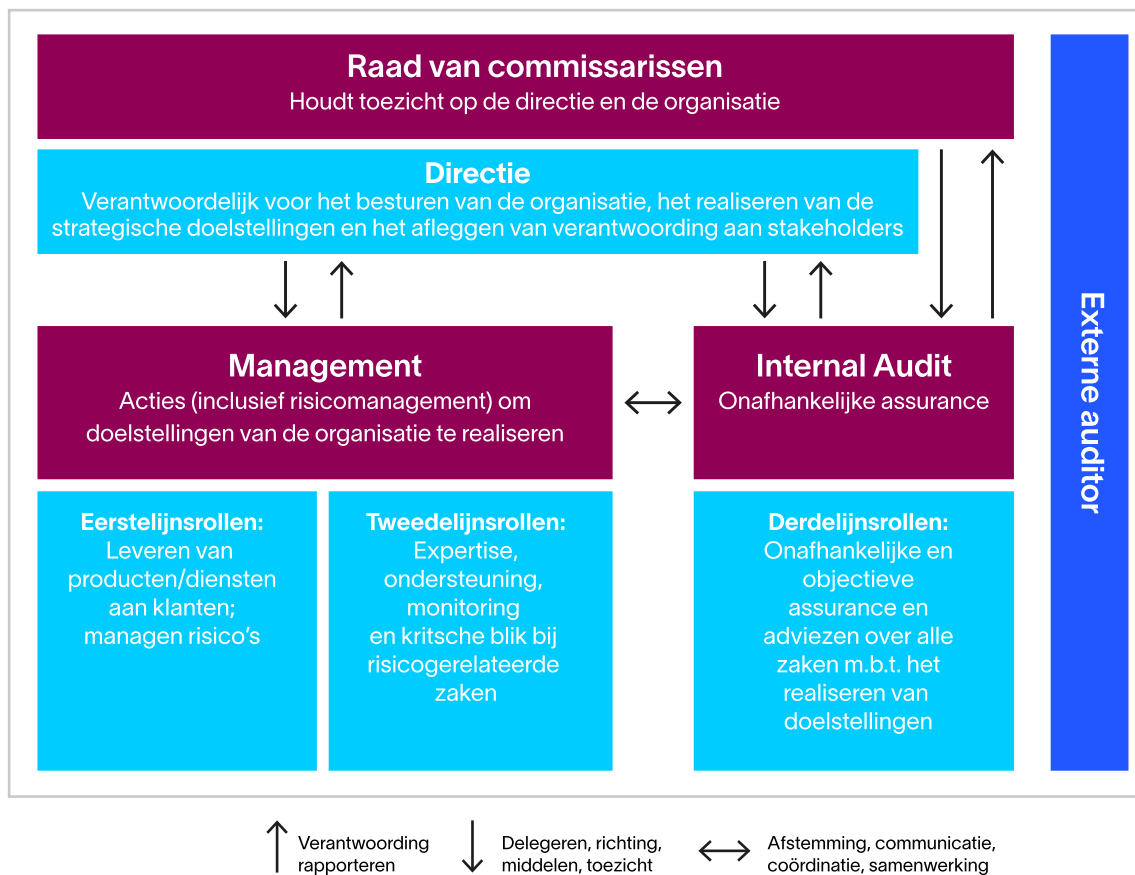


## Risico governance

Ten behoeve van adequate besluitvorming is binnen Bouwinvest een risico governance-model en besluitvormingsmodel van toepassing. De rollen en verantwoordelijkheden betreffende risicomanagement zijn toegewezen middels het 'Three Lines Model' (Conform IIA model).

Het Three Lines Model creëert een voor eenieder heldere structuur die bijdraagt aan het bewustzijn van eenieders rol en verantwoordelijkheid op het gebied van risicomanagement.





1. De eerste lijn is als risico-eigenaar primair verantwoordelijk voor de executie van de aan haar toegewezen processen. Het effectief en efficiënt managen van de risico's, die gepaard gaan met de executie van deze processen, alsook het acteren binnen het van toepassing zijnde beleid, behoort ook tot de verantwoordelijkheid van de eerste lijn.
2. De tweede lijn (Risk Management en Compliance) is verantwoordelijk voor het stellen van kaders en het adviseren van de eerste lijn, het monitoren en rapporteren inzake de kwaliteit van de risicobeheersing en ervoor zorgdragen dat de eerste lijn risico-eigenaarschap neemt.
3. De derde lijn betreft Internal Audit die onafhankelijk de adequaatheid van het risicomanagement en de control-processen als uitgevoerd in de eerste en tweede lijn beoordeelt. Internal Audit doet waar mogelijk aanbevelingen en monitort de adequate opvolging van deze aanbevelingen.

De directie is eindverantwoordelijk voor de risicobeheersing en dient sturing te geven aan de organisatie om binnen de vastgestelde risicobereidheid op strategisch, tactisch en operationeel niveau te blijven. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het toezicht op de directie.

## Risicoprofiel

In het belang van zijn aandeelhouder en investeerders beheert Bouwinvest zijn risicoprofiel en dat van zijn fondsen en mandaten door middel van een risicomanagementraamwerk. Dit raamwerk faciliteert de organisatie met het identificeren en beheren van alle materiële risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

## Risicotaxonomie

De risicotaxonomie is de inventarisatie van materiële risico's waaraan Bouwinvest is of kan worden blootgesteld en die voortkomen uit de bedrijfsactiviteiten. Het opstellen van de risicotaxonomie zorgt ervoor dat Bouwinvest zicht heeft op alle relevante materiële risico's en in staat is om deze adequaat te beheren. Voor de fondsen en mandaten onder beheer zijn productspecifieke risicotaxonomieën opgesteld.

De risicotaxonomie wordt jaarlijks geactualiseerd. Wanneer Bouwinvest mogelijk is blootgesteld aan een potentieel nieuw of evoluerend type risico gebeurt dit vaker.

De hoofdrisico's die Bouwinvest onderkent zijn marktrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, bedrijfsrisico, operationeel risico en compliance risico. Deze hoofdrisico's zijn nader onderverdeeld in sub-risico's, waarvoor risico indicatoren zijn gedefinieerd. Voor de hoofdrisico's is de risicobereidheid in het risk appetite statement vastgelegd.

## Risicobereidheid

De risicobereidheid bepaalt het risiconiveau dat Bouwinvest op geaggregeerd niveau bereid is te accepteren ten behoeve van het behalen van zijn strategische doelstellingen. De risicobereidheid wordt continue bewaakt middels een op kwantitatieve en/of kwalitatieve variabelen gebaseerd risico-indicator-raamwerk. Dit ten behoeve van het continu meten of Bouwinvest binnen de eigen risicobereidheid als gedefinieerd blijft. Het risico-indicator-raamwerk bestaat uit statements voor elk materieel risico zoals die zijn opgenomen in de risicotaxonomie. Elke risico-indicator heeft een limiet die binnen het actuele risicoprofiel wordt gehanteerd. Daarnaast zijn 'early warning'-limieten van kracht om tijdig te kunnen ingrijpen om overschrijding van de gedefinieerde risicobereidheid te voorkomen. Voor de fondsen en mandaten onder beheer zijn productspecifieke risicobereidheden opgesteld.

De naleving van de risicobereidheid en de vooruitzichten betreffende Bouwinvest worden elk kwartaal besproken door de directie en met de raad van commissarissen. Betreffende de fondsen en mandaten worden de investeerders op kwartaalbasis geïnformeerd over de naleving van de risicobereidheid middels individuele fonds- en mandaatrapportages.

Jaarlijks worden de risicobereidheid en de bijbehorende limieten van het risico-indicator-raamwerk van Bouwinvest geëvalueerd en vastgesteld. De risicobereidheid wordt vastgelegd in een 'risk appetite statement'. Deze verklaring wordt opgesteld door de directie. Voor de individuele fondsen en mandaten wordt dit jaarlijks vastgesteld in de aandeelhoudersvergadering en vastgelegd in de van toepassing zijnde fonds- en mandaatdocumentatie.

Enterprise risk			
1.0 Financial risk		2.0 Non-Financial Risk	
Category	Risk Appetite Mgt Company	Category	Risk Appetite Mgt Company
1.1 Market Risk	Low	2.1 Business risk	Medium
1.2 Credit risk	Low	2.2 Operational risk	Low
1.3 Liquidity risk	Very low	2.3 Compliance risk	Very low

## Risicocultuur

Als onderdeel van het integraal risicomanagement heeft Bouwinvest een continue focus op risicobewustzijn als integraal onderdeel van de bedrijfsbrede risicocultuur. Dit door middel van communicatie, risicobewustzijn-sessies, alsook het opnemen van risicomanagementdoelstellingen in de individuele doelstellingen van de medewerkers. Bouwinvest legt hiermee de nadruk op risicomanagement als elementair onderdeel binnen het beloningsbeleid.

Van medewerkers wordt ook verwacht dat zij zich bewust zijn van de risico's die inherent zijn aan de processen die zij voeren of waarvoor zij verantwoordelijk zijn, de risico's die zij mogelijk nemen en dat zij handelen naar de binnen Bouwinvest geldende gedragscode.

## Terugblik en vooruitblik

### COVID-19

In 2021 is COVID-19 onveranderd wereldwijd van invloed geweest en specifiek ook op de Nederlandse economie en maatschappij. Binnen Bouwinvest zijn maatregelen genomen om de impact van COVID-19 op het personeel en de bedrijfsvoering tot een minimum te beperken en wordt er vanuit het Business Continuïteit Team continu gemonitord op (signalen van) mogelijke negatieve effecten. Gedurende 2021 is er geen sprake geweest van incidenten die de dagelijkse operationele bedrijfsvoering in gevaar hebben gebracht middels falende processen, systemen en/of externe bedreigingen. Ook is, in navolging van 2020, het ziekteverzuim onder de medewerkers historisch laag geweest en is het deels tot geheel thuiswerken geen obstakel gebleken betreffende het behalen van de doelstellingen op operationeel, tactisch en strategisch niveau. Zolang de situatie aanhoudt en de toekomst ongewis is, blijft er sprake van verhoogde alertheid en zal het Business Continuïteit Team actief blijven.

### Risicomanagement

In 2021 zijn verbeteringen doorgevoerd ten behoeve van het risicomanagement volwassenheidsniveau binnen Bouwinvest. Een risicomanagement-raamwerk is geïmplementeerd, ondersteunend aan alle risicomanagementactiviteiten (financieel en niet-financieel), uitgevoerd binnen het Three Lines Model, en ondersteunend aan het door Bouwinvest duurzaam behalen van zijn strategische doelstellingen. Risico rapportages, inclusief indicatoren en limieten, zijn ontwikkeld en geëffectueerd. Aansluitend op het reeds bestaande ISAE-raamwerk zijn Risk Self Assessments (RSA) uitgevoerd ten behoeve van het

identificeren van de belangrijkste risico's, het meten van de mate van risicobeheersing, alsook ten behoeve van het verhogen van het risico bewustzijn. Deze RSA's worden uitgevoerd met de verschillende proces- en keteneigenaren binnen Bouwinvest. Ook is de tweede lijn risicomanagement begin 2021, ter ondersteuning in het risicomanagement van de eerste lijn, versterkt met twee senior risicomangers op het gebied van financieel en niet-financieel risico. Ter ondersteuning van het risicomanagement en het faciliteren van de organisatie in zijn risicomanagementactiviteiten is Bouwinvest eind 2021 begonnen met de voorbereidingen op de implementatie van een GRC-tool (Governance, Risk en Compliance).

## Risicocultuur

In het risicomanagement programma 2021 is veel aandacht besteed aan het verhogen van het risicobewustzijn binnen Bouwinvest. Een soft control framework is gedefinieerd en geïmplementeerd, waarvan een aantal elementen is opgenomen in de individuele doelstellingen (2022) van het management en de medewerkers. Verschillende workshops en risicomanagementkennissessies zijn gegeven aan het management en de medewerkers van Bouwinvest. Dit heeft plaatsgevonden met een hoge intensiteit. Tijdens de kennis-, cultuur- en dilemmasessies over risico, is in grote mate aandacht besteed aan de invloed van houding en gedrag (soft controls) op de individuele besluitvorming. Ook op het gebied van informatiebeveiliging en cybersecurity is een hoog aantal e-learnings/knowledge bites voorgelegd aan de gehele organisatie. Het risicobewustzijnsprogramma zal in de toekomst vervolgd worden en een prominente plek behouden binnen het risicomanagement.

## Uitbesteding

De continue beweging van organisaties om hun processen en diensten (deels) uit te besteden, en de daarmee gepaard gaande blootstelling aan uitbestedingsrisico's, beweegt regelgevende instanties en toezichthouders ertoe aanvullende eisen aan deze organisaties te stellen. Ook Bouwinvest is zich zeer bewust van deze risicoblootstelling en heeft het afgelopen jaar hard gewerkt aan het zorgvuldig kaderen en inzichtelijk maken van de risico's die gepaard gaan met uitbesteding en de contractuele relatie met derde partijen. Dit heeft geleid tot een degelijk uitbestedingsbeleid, conform de geldende eisen en 'market practices', en afgeleide interne processen die Bouwinvest moeten ondersteunen betreffende het in control zijn over zijn uitbestedingsrelaties en uitbestede processen. Dit betreft het traject van aangaan van de uitbestedingsrelatie en het operationeel zijn van de relatie tot het beëindigen van de relatie.

## ESG

Op het gebied van ESG-risicomanagement is Bouwinvest in 2021 actief van start gegaan met een traject om de ESG-risico's structuur te geven, waaronder de ontwikkeling van de ESG-risicotaxonomie, alsook het vaststellen van de impact op de bestaande risicotaxonomie van de vastgoedportefeuilles en de management organisatie. Het traject is gestart in 2021 en loopt door in 2022.

### Fysieke klimaatrisico's

In het laatste kwartaal van 2021 heeft de jaarlijkse update van de fysieke klimaatrisicobeoordeling plaatsgevonden voor vrijwel alle activa in de vastgoedportefeuilles. Ook is Bouwinvest actief van start gegaan betreffende het beoordelen van de fysieke klimaatrisico's. Voor de Nederlandse vastgoedportefeuilles is Bouwinvest een pilot gestart om vanuit de geïdentificeerde brutorisico's op basis van locatie het nettorisico in kaart te brengen aan de hand van gebouwenkenmerken. Het gaat om hittestress, overstroming, wateroverlast en bodemdaling. De verwachting is dat de pilot in Q1 2022 wordt afgerond. Op basis van de uitkomsten wordt bepaald welke methodologie het best aansluit bij de verwachtingen en criteria van de fondsen.

### Klimaat transitierisico's

Ten aanzien van het energietransitierisico is de verwachting dat nieuwe wet- en regelgeving zal worden ingevoerd om verdere opwarming van de aarde tegen te gaan en het Nederlandse aardgas geleidelijk uit te bannen. Bouwinvest houdt komende wet- en regelgeving in de gaten en zal actief activa aanpassen om hieraan te voldoen. Er is een Paris Proof-programma opgezet om dit risico te beheersen. Het doel van Bouwinvest is te komen tot een aardgasvrije portefeuille met een laag

energieverbruik, in overeenstemming met het protocol Werkelijke Energie intensiteit indicator (WEii). Ook zijn de Parijs proof net-zero carbon commitments van alle core-investeringen in kaart gebracht en de net-zero carbon-strategie van de investeringen samengevat. De investeringen uit de zogenaamde Paris Proof-routekaarten zijn opgenomen in de meerjaren-onderhoudsbegrotingen van alle Nederlandse fondsen. Vervolgens is gestart met het opstellen van een langjarig Paris Proof-programma. Als onderdeel van het programma worden specifieke maatwerkplannen per asset opgesteld en werkzaamheden uitgevoerd.

Al deze activiteiten moeten leiden tot gedegen inzicht in de impact van bovenstaande risico's op de bestaande vastgoedportefeuilles en de managementorganisatie en het voldoen aan SFDR level 2.

## Cybersecurity

### Bouwinvest Security Awareness Programma

In 2021 is veel aandacht gegeven aan informatiebeveiliging. Gezien de steeds dominantere rol van IT in de maatschappij en het bedrijfsleven en het steeds toepassen van nieuwe technieken, zal ook de kans en de impact van cybercrime steeds verder toenemen. Reden voor Bouwinvest om ook op dit domein continu te blijven verbeteren en zijn medewerkers op de risico's van cybercrime te attenderen. Met ondersteuning van een externe partij is het Bouwinvest Security Awareness Programma in 2021 uitgerold. Op basis van casuïstiek wordt de rol en verantwoordelijkheid van medewerkers binnen cybersecurity verduidelijkt, alsook op welke wijze te handelen in geval van een mogelijke dreiging. De resultaten van het awareness-programma worden periodiek gemonitord en geëvalueerd. Het programma wordt in 2022 verder uitgerold.

### SOC/SIEM

In het derde kwartaal 2021 is Bouwinvest gestart met het SOC/SIEM-traject. SIEM (Security Incident & Event Management) zorgt ervoor dat logging van verschillende IT-omgevingen geaggregeerd kunnen worden en het SOC (Security Operations Center) zorgt voor de opvolging van eventuele alarmeringen. De implementatie van de SOC/SIEM-dienstverlening zal de 'security maturity' binnen Bouwinvest naar een hoger niveau tillen. De beoogde deadline van het project ligt eind derde kwartaal 2022.

### COBIT

Eind 2020 scoorde een externe partij Bouwinvest op acht domeinen lager dan de vereiste DNB Good Practice Informatiebeveiliging. Daarbij heeft de externe partij ook de verbeteracties geformuleerd om aan de norm te kunnen komen. In 2021 zijn deze verbeteracties opgevolgd. Ook is er een nieuwe aanpak geïmplementeerd, waarbij de 'key controls' van het DNB framework twee keer per jaar beoordeeld worden en een van deze twee keer alle controls beoordeeld worden. Dit heeft geresulteerd in het wegwerken van vier van de acht gaps medio 2021. Per eind 2021 zijn alle gaps weggewerkt en voldoet Bouwinvest op alle domeinen aan de DNB-norm. De domeinen Data & System Ownership en Manage Data blijven hier nog iets achter. Deze domeinen worden in het jaar 2022 verder uitgewerkt.

## Human Resource

De omstandigheden op de Nederlandse arbeidsmarkt, een zogenaamde 'war for talent', heeft tot gevolg dat het uitdagend is om kwalitatief goede medewerkers aan te trekken voor de functies binnen Risk Management, Compliance en ICT. Bouwinvest ziet dit terug in de doorlooptijden van de openstaande vacatures en de beperkte aantallen kandidaten die zich melden voor deze vacatures. De verwachting is dat de trend zich voortzet in 2022. Ten behoeve van het tussentijds vervullen van deze functies maakt Bouwinvest gebruik van een flexibele schil bestaande uit gekwalificeerde externe medewerkers ondersteunend aan de dagelijkse processen en ambities binnen de verschillende aandachtsgebieden.

In het vierde kwartaal van 2021 heeft een externe partij een belevingsonderzoek onder de medewerkers van Bouwinvest gedaan. De response van het onderzoek was 90,5%. Het onderzoek laat consistent hoge scores zien over de gehele lijn: van

de inhoud van het werk tot aan de werkgever. Aandachtspunten op Bouwinvest-niveau worden opgenomen in de collectieve doelstellingen voor 2022.

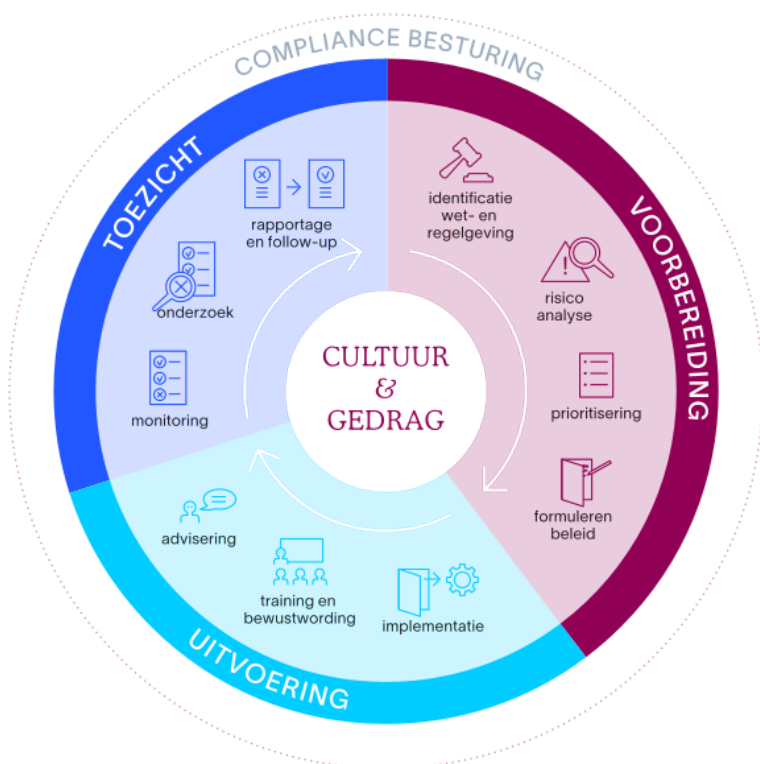
## Compliance

### Compliancefunctie

Compliance is binnen Bouwinvest geborgd binnen het Three Lines Model. Dit houdt in dat de eerste lijn primair verantwoordelijk is voor compliance met wet- en regelgeving, intern beleid en de gedragsregels en het beheersen van de compliancerisico's. De afdeling Compliance betreft een onafhankelijke tweedelijnsfunctie. De afdeling ondersteunt de organisatie op het gebied van compliance door het vertalen van toezichthouder-gerelateerde wet- en regelgeving naar de organisatie, het gevraagd en ongevraagd adviseren, het helpen bij de uitvoering van risicoanalyses en het toezien op naleving van de toezichthouder-gerelateerde wet- en regelgeving en het interne beleid. Belangrijk onderdeel daarnaast is het versterken van het integriteitsbewustzijn en het bevorderen van gewenst gedrag binnen Bouwinvest door het geven van trainingen.

Voor het besturen van de compliancefunctie wordt gewerkt met de onderstaande compliance-cyclus.

### Compliance-cyclus



De afdeling rapporteert maandelijks aan de CFRO. De directie ontvangt tevens deze maandelijkse rapportages. Daarnaast rapporteert de compliancefunctie op kwartaalbasis aan directie en de audit-, risk- & compliance-commissie van de raad van commissarissen.

## Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving is constant aan verandering onderhevig. De afdeling Compliance monitort de wijzigingen op het gebied van toezichthouder-gerelateerde wet- en regelgeving, beoordeelt met andere relevante afdelingen de impact daarvan en vertaalt deze wet- en regelgeving naar de interne organisatie.

In 2021 is binnen Bouwinvest gestart met een meerjarig programma om het herziene CDD-beleid te implementeren. Dit programma loopt tot medio 2023. Dit beleid vertaalt de verplichtingen die uit de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme (Wwft) voortkomen naar de organisatie van Bouwinvest. Een deel van het programma is geïmplementeerd, Bouwinvest ligt op schema voor de verdere implementatie. Het programma heeft zowel betrekking op nieuwe als bestaande relaties.

In 2021 is daarnaast binnen een projectstructuur gewerkt aan de implementatie van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) die per maart 2021 van kracht is geworden. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor de implementatie van de Regulatory Technical Standards in relatie tot de SFDR. Het van kracht worden van deze laatste regelgeving is uitgesteld tot januari 2023. In 2022, om die reden, de voorbereidingen voor de implementatie gecontinueerd. Dit geldt tevens voor aanverwante wetgeving zoals de Corporate Sustainability Reporting Directive. Meer informatie over SFDR bij Bouwinvest is te vinden onder [SFDR bij Bouwinvest](#).

Andere (Europese) wetgevingsontwikkelingen in relatie tot AIFMD en IT worden nadrukkelijk gevolgd, zodat de impact kan worden vastgesteld, evenals de tijdige implementatie.

## Beheersing compliancerisico's

Risicobeheersing is een belangrijk onderdeel van het voeren van een integere en beheerste bedrijfsvoering. De afdeling Compliance ondersteunt vanuit de tweede lijn de organisatie bij het beheersen van de geïdentificeerde compliancerisico's. De eerste lijn wordt ondersteund door het vergroten van het bewustzijn over de risico's, hoe de risico's kunnen worden verminderd of beheerst en wat er op dit punt van de medewerkers wordt verwacht.

Een belangrijke jaarlijkse activiteit in dit kader is het uitvoeren van de Systematische Integriteit Risico Analyse (SIRA). In 2021 heeft een grote afvaardiging van de organisatie (55 personen, inclusief de afdeling Compliance) deelgenomen. Doel van de SIRA is het inventariseren van de integriteitrisico's, het beoordelen van de effectiviteit van de beheersing van de risico's en het benoemen van aandachtspunten in relatie tot de risicobeheersing. De afdeling Compliance heeft naar aanleiding van de uitkomsten advies uitgebracht over verbeteringen inzake de risicobeheersing. De afdeling Compliance zal begin 2022 de verbeteringen nader bespreken met de organisatie en afspraken maken over de implementatie daarvan, waarna de afdeling Compliance de opvolging daarvan zal monitoren.

## Beheersing fiscale risico's

In lijn met het fiscale beleid beschikt Bouwinvest over een raamwerk voor de beheersing van zijn fiscale risico's, het Tax Control Framework (TCF). Het TCF is een integraal onderdeel van het Risk & Control Monitoring Framework (RCMF) van Bouwinvest. Bouwinvest heeft zijn fiscale risico's systematisch in kaart gebracht en maatregelen ingericht om de meest belangrijkste hiervan te beheersen. Periodiek test Bouwinvest deze maatregelen, en daarmee het TCF, op hun effectiviteit.

## Training en awareness

Bouwinvest acht cultuur een belangrijk aspect om compliancerisico's te mitigeren. In dat kader hecht Bouwinvest aan een open cultuur, waarin dilemma's besproken kunnen worden.

In het kader van het risicomangementprogramma is aandacht besteed aan de risicocultuur en het soft control framework. Dit wordt in 2022 doorgezet, onder andere middels integriteitworkshops.

In 2021 zijn verschillende beleidsstukken herzien. Ten aanzien van deze onderwerpen hebben nadere awareness-activiteiten plaatsgevonden.

### **Meldingen en advies**

Gedurende 2021 heeft zich één incident voorgedaan die tot melding bij de toezichthouder, de Autoriteit Financiële Markten (AFM), heeft geleid. Het betreft het melden van het te laat doorgeven aan de bewaarder van een nieuwe bankrekening.

In 2021 zijn geen meldingen van corruptie of fraude ontvangen.

In relatie tot de verwerking van persoonsgegevens (privacy) hebben in 2021 eenendertig datalekken plaatsgevonden. Zeven daarvan zijn gemeld aan de toezichthouder, de Autoriteit Persoonsgegevens. Eén melding is nadien ingetrokken. Oorzaken van de datalekken betreffen onder andere verkeerd verzonden e-mails. Een deel van de datalekken heeft plaatsgevonden bij verwerkers, zoals vastgoedmanagers. Alle datalekken zijn onderzocht en waar nodig zijn aanvullende beheersmaatregelen getroffen.

Begin februari 2022 is een melding van een datalek binnengekomen bij een softwareleverancier die door vastgoedmanagers van Bouwinvest worden gebruikt. Bouwinvest heeft hiervan melding gemaakt bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Tevens zijn huurders van verschillende door Bouwinvest beheerde fondsen geïnformeerd over dit datalek en de mogelijke gevolgen voor hen. Het datalek is het gevolg van een cyberaanval. De softwareleverancier verricht onderzoek naar deze aanval.

Voor advies is de compliancefunctie voornamelijk geraadpleegd voor de onderwerpen CDD, nevenfuncties, geschenken & evenementen en privacy.

### **Onderzoeken toezichthouder**

Bouwinvest beschikt over een vergunning van de AFM en valt daarmee onder het doorlopend toezicht van de AFM. Bouwinvest heeft afgelopen jaar verschillende uitvragen/vragenlijsten ontvangen in relatie tot waarderingen en de SFDR. Daarnaast is via verschillende klanten tevens een uitvraag van DNB inzake klimaatrisico's in relatie tot de vastgoedexposure ontvangen.



# Verslag van de raad van commissarissen

Hierbij biedt de raad van commissarissen het jaarverslag 2021 van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. (Bouwinvest) aan waarin de jaarrekening 2021 is opgenomen. De directie van Bouwinvest heeft het jaarverslag opgesteld, Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien (zie hoofdstuk 'Controleverklaring van de onafhankelijke accountant'). De raad van commissarissen heeft het jaarverslag met de directie besproken, in aanwezigheid van de externe accountant. Mede op basis van deze discussies heeft de raad van commissarissen geconcludeerd dat het jaarverslag voldoet aan alle voorschriften en eisen op het gebied van governance en transparantie. Het verslag schetst een goed en compleet beeld van de resultaten, risico's en gebeurtenissen waar de raad van commissarissen toezicht op houdt.

De jaarrekening zal op 12 april 2022 ter vaststelling aan de algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd als onderdeel van het jaarverslag 2021. De raad van commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en de winst, zoals voorgesteld door de directie, deels toe te voegen aan het eigen vermogen van Bouwinvest en deels uit te keren als dividend. De raad van commissarissen stelt voor dat aan de directie decharge wordt verleend voor het gevoerde beleid, dat aan de raad van commissarissen decharge wordt verleend voor het gehouden toezicht en dat de jaarrekening wordt vastgesteld.

## 1. Toezicht

De raad van commissarissen houdt toezicht op en adviseert de directie bij het vaststellen en behalen van de strategische doelstellingen. In dit verslag licht de raad van commissarissen toe hoe hij zijn rol het afgelopen jaar heeft ingevuld.

### COVID-19-pandemie

Ook dit jaar stond in het teken van de COVID-19-pandemie en de gevolgen daarvan. Zowel voor de investeringen als voor de interne organisatie is het jaar goed verlopen, ondanks de beperkingen die de pandemie met zich meebracht. Medewerkers van Bouwinvest werkten grotendeels vanuit huis. Er was vanuit de directie veel aandacht voor interne samenwerking en (digitale) sociale interactie met en tussen de medewerkers. De raad van commissarissen werd periodiek op de hoogte gehouden over de pandemie met betrekking de investeringen en de organisatie zelf.

### Strategisch Plan Bouwinvest

De raad besprak uitgebreid de uitvoering van het Strategisch Plan 2020-2022 van Bouwinvest, dat op 11 mei 2020 werd goedgekeurd. Kern van de strategie is de ontwikkeling van Bouwinvest van vastgoedinvesteerder naar een brede vastgoed investment manager met een brede klantbasis. De targetallocatie van anchor investor bpfBOUW voor vastgoedbeleggingen biedt voor een aantal markten nog voldoende ruimte, maar kent ook zijn grenzen. Verdere groei is noodzakelijk om te kunnen diversifiëren, het menselijk kapitaal perspectief te kunnen bieden en voldoende schaalgrootte te kunnen blijven creëren en om een goede marktpositie te houden: 'Moving up to the next level'. Dat betekent dat uitbreiding van de klantbasis en verdere professionalisering en versterking van de organisatie nodig zijn.

Het Strategisch Plan bestaat uit drie pijlers: professionalisering, verantwoord ondernemen en beheerste groei.

#### Professionalisering

Professionalisering is een voorwaarde om door te kunnen ontwikkelen naar investment manager. Deze pijler is gericht op verbetering van de organisatie, verbetering van de operations en de ondersteuning en de verdere ontwikkeling van data science. Dit jaar werden in de volle breedte van de organisatie al veel projecten gerealiseerd in het kader van de verbetering en professionalisering van de organisatie en in 2022 wordt dit vervolgd. De verdere implementatie van risk management vroeg ook dit jaar veel aandacht van de organisatie. De raad van commissarissen heeft toegezien op de voortgang van de implementatie van de Risk Roadmap. Op het gebied van IT, cyber security, HR en operational excellence werden ook goede vorderingen gemaakt. Daarnaast werd de opzet afgerond voor een gewijzigde IAD-functie, passend bij de huidige eisen op dit gebied.

## Verantwoord ondernemen

Verantwoord ondernemen omvat de ambitie van Bouwinvest om naast het financieel rendement ook maatschappelijk rendement te realiseren. Bouwinvest's purpose 'Real Value for Life' omvat deze beide elementen. Bouwinvest richt zich onder meer op de volgende duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. Het gaat om de SDG's nummer 3 (Goede gezondheid en welzijn), nummer 7 (Betaalbare en duurzame energie), nummer 8 (Eerlijk werk en economische groei), nummer 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) en nummer 13 (Klimaatactie).

In 2021 werd een uitvraag gedaan bij de verschillende stakeholders van Bouwinvest naar hun financiële en maatschappelijk prioriteiten. De resultaten daarvan zijn in de materialiteitsmatrix van dit jaarverslag vermeld. Reduceren van CO<sub>2</sub>-emissies, energielabels, energiereductie, zonnepanelen en klimaatbestendige gebouwen zijn hierin belangrijk. Dit jaar werden climate risk assessments uitgevoerd voor zowel de Nederlandse als de Internationale beleggingen. In een deep dive werd de raad hierover uitgebreid geïnformeerd.

## Beheerste groei

Vastgoed is een belangrijke alternative asset class en is een groeimarkt gezien de bouwopgave zowel in Nederland als in het buitenland. Uit de cijfers in dit verslag blijkt dat zowel het toevertrouwd als het geïnvesteerd kapitaal in het verslagjaar verder zijn toegenomen. Bouwinvest investeert op dit moment voor 36 pensioenfondsen, verzekeraars en goede doelen in vastgoed.

Dit jaar werden de fondsvoorwaarden van het Residential Fund, het Office Fund en het Retail Fund herzien, na een uitgebreide dialoog met de investeerders in deze fondsen. De fondsvoorwaarden zijn daarmee weer volledig marktconform.

Uitbreiding van de klantbasis en toevertrouwd vermogen is voor Bouwinvest een voorwaarde om op lange termijn succesvol te zijn en te blijven. De raad onderschrijft daarom ook het belang van zowel de continue verbetering van de bestaande producten als de ontwikkeling van nieuwe producten voor institutionele beleggers, zowel voor Nederlandse als voor Internationale investeringen. Bouwinvest wil naast verdere groei van de Nederlandse fondsen Residential Fund, Office Fund en Retail Fund ook nieuwe producten ontwikkelen voor institutionele beleggers, zowel gericht op Nederland als pan-Europees. In een themasessie werd de raad geïnformeerd over marktontwikkelingen en de verdere ontwikkeling van specifieke markten en producten.

De strategie van Bouwinvest is uitgewerkt in strategische doelen, KPI's en een milestone planning. De directie als geheel is verantwoordelijk voor de realisatie van de strategie, en de strategische doelen kennen een directielid als primair verantwoordelijke. De strategische doelen zijn vastgelegd in duidelijke targets. De directie rapporteert periodiek over de voortgang van de strategie aan de raad. Indien nodig worden door de raad in overleg met de directie aanvullende acties ondernomen.

De raad besprak de uitgebreide kwartaalrapportages, zodat hij zich een compleet beeld kan vormen van realisatie van de strategische doelen, de stakeholders value en de financiën van de managementverenootschap Bouwinvest.

## SIRA

De raad besprak de SIRA, de systematische integriteitsrisicoanalyse die jaarlijks wordt uitgevoerd. De rapportage geeft een goed overzicht van de integriteitsrisico's en de mitigerende maatregelen die door de organisatie zijn geïmplementeerd.

## Procuratieregeling

De raad besprak de nieuwe procuratieregeling en keurde deze goed.

De informatievoorziening aan de raad van commissarissen werd door de raad als adequaat bestempeld.

## 2. Samenstelling raad van commissarissen en evaluatie

### Samenstelling van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestond in 2021 uit twee vrouwelijke leden en twee mannelijke leden. De omvang van de raad is met vier leden voldoende.

Aan het einde van 2021 telde de directie een vrouwelijk en vier mannelijke leden. De raad van commissarissen en de directie zullen zich inspannen om ook in de directie tot een zo divers mogelijke verdeling van het aantal zetels te komen. Verdere persoonlijke details over elk lid van de raad van commissarissen zijn te vinden in het hierna volgende gedeelte van dit jaarverslag.

Het profiel van de raad van commissarissen is geactualiseerd in 2018.

### Samenstelling van de raad van commissarissen en van de commissies van de raad

	J.A. Nijhuis	J.H.P.M. van Lange	G.E.A. Reijnen	W.B. Verschoor
Raad van commissarissen	• (vz)	•	•	•
Audit, Risk & Compliance Committee		• (vz)		•
Selectie- en remuneratiecommissie	•		• (vz)	

### Verdeling van de kennisgebieden van de raad van commissarissen

	J. Nijhuis	J. van Lange	G. Reijnen	W. Verschoor
Geboortjaar en nationaliteit	1957, Nederlands	1956 Nederlands	1967, Nederlands	1974, Nederlands
Eerste benoeming in	2019	2019	2019	2019
<b>Kennisgebieden</b>				
Vastgoed		•		•
Investment Management		•	•	•
Finance / Accountancy	•	•	•	•
Risk Management		•		•
Corporate Governance	•	•	•	•
CSR	•	•	•	•
Human Resource Management	•		•	

Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk volgens de criteria zoals die zijn bepaald in het reglement van de raad van commissarissen.

### Evaluatie

De raad van commissarissen heeft eind 2020 een externe partij opdracht gegeven om de raad te faciliteren bij zijn zelfevaluatie. Dit evaluatieverslag is begin februari 2021 besproken in de raad van commissarissen en daarna met de directie in een fysieke bijeenkomst. Daarbij is met name stilgestaan bij de verwachtingen die over en weer bestaan van ieders rol en functioneren. In oktober heeft een fysieke vervolgsessie plaatsgevonden waarbij de voortgang werd besproken en een verdere verdieping aan de hand van ieders profiel werd besproken. Deze sessies bleken waardevol voor de persoonlijke interactie, temeer omdat vrijwel alle reguliere vergaderingen digitaal plaatsvonden.

De raad van commissarissen heeft begin 2022 de jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd. De raad van commissarissen heeft een duidelijk beeld van het mandaat en verantwoordelijkheden van de raad en heeft een juiste mix van ervaring en kennis. De raad van commissarissen functioneert goed als team, met voldoende diversiteit, kennis van de business en verschillen in stijl. Er is sprake van open, eerlijke en tijdige communicatie tussen RvC leden. De directie communiceert in het algemeen richting de raad van commissarissen op een open, eerlijke en tijdige wijze. Mogelijk heeft de raad iets te weinig begrip voor de werkdruk in de organisatie. Bouwinvest is een kleine organisatie met beperkte resources waar heel veel van verwacht wordt en professionalisering vanuit (financiële) regelgeving veeleisender wordt. De betrokkenheid van de raad bij de strategieontwikkeling en bij risk management waren goed. Het audit, risk en compliance committee en de selectie remuneratiecommissie functioneren goed.

## 3. Overige zaken

### Benoemingen

#### Directieleden

Er vonden in 2021 geen benoemingen of herbenoemingen plaats van leden van directie.

#### Leden van de raad van commissarissen

Er vonden in 2021 geen benoemingen of herbenoemingen plaats van leden van de raad van commissarissen. Jos van Lange werd door de algemene vergadering per 1 juni 2021 benoemd tot vicevoorzitter van de raad van commissarissen.

### Vergaderingen raad van commissarissen

	J.A. Nijhuis	J.H.P.M. van Lange	G.E.A. Reijnen	W.B. Verschoor
Raad van commissarissen	7 van 7	7 van 7	7 van 7	7 van 7
Audit, Risk & Compliance Committee		6 van 6		6 van 6
Selectie- en remuneratiecommissie	4 van 4		4 van 4	

### Vergaderingen

#### Raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft in 2021 in totaal zeven keer vergaderd. De directieleden hebben al deze vergaderingen bijgewoond. Voorafgaand aan de gebruikelijke vergaderingen heeft de raad van commissarissen eigen overleg gehouden. Een overzicht van het aantal vergaderingen van de raad en de commissies met aanwezigheid van leden van de raad is hierboven opgenomen. In verband met de COVID-19-maatregelen werden de vergaderingen van zowel de raad als de commissies in 2021 grotendeels online gehouden.

Naast deze vergaderingen hebben de voorzitter en de overige leden van de raad van commissarissen diverse keren overleg gehad met leden van de directie.

Periodiek werd overleg gevoerd door de voorzitter van de raad van commissarissen, de voorzitter van het Audit, Risk & Compliance committee, de voorzitters van het bestuur en de directeur van het bestuursbureau van stichting Bedrijfstakpensioenfondsvoor de Bouwnijverheid en de CEO en de CFRO van Bouwinvest.

Commissaris Wendy Verschoor is, als voordrachtscommissaris, de linking pin van de raad met de ondernemingsraad. Zij sprak periodiek met de ondernemingsraad.

## **Audit, Risk & Compliance committee**

De Audit, Risk & Compliance committee bestaat uit de leden Jos van Lange (voorzitter) en Wendy Verschoor. De commissie kwam dit jaar in totaal zes keer bijeen.

De jaarresultaten, de rapportages van de externe accountant en de interim observaties werden besproken. De commissie heeft ook buiten aanwezigheid van de directie met de accountant gesproken. Ook adviseerde de commissie de raad van commissarissen over het functioneren van de externe accountant. Het functioneren van de accountant werd als goed beoordeeld.

De commissie besprak de rapportages van risk management, compliance en Internal audit. Ook dit jaar heeft de commissie veel aandacht besteed aan de verdere ontwikkeling van het risicomanagement framework naar het volgende maturity level. Op basis van de 'road map next level risk management' monitort de commissie de voortgang van de implementatie hiervan.

Gezien de groei en verdere professionalisering van Bouwinvest, waarbij zowel de strategie, de verdere inrichting van het Three Lines Model en de corporate governance aandacht krijgen, is ook verkend of de huidige omvang van de internal auditfunctie en opgeleverde producten van de Internal auditfunctie nog voldoende op elkaar aansluiten. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat voor een future proof auditfunctie een aantal veranderingen nodig zijn, die door de organisatie zullen worden doorgevoerd. De opzet hiervoor is besproken en onderschreven.

Aandacht was er ook voor cyber security. Bouwinvest voert een integraal cyber security programma uit, gebaseerd op drie pijlers: business, bytes en behaviour. Gefaseerd worden nieuwe maatregelen ingevoerd om de cyber security verder te ontwikkelen en versterken. In een deep dive werd de commissie hierover uitgebreid geïnformeerd.

## **Selectie- en Remuneratiecommissie**

De Selectie- en Remuneratiecommissie kwam in 2021 in totaal vier keer bijeen.

De commissie besprak het nieuwe HRM-beleid voor de organisatie, een belangrijke pijler voor de uitvoering van het strategisch plan van Bouwinvest. Als kernthema van dit beleid is gekozen voor 'shape en develop': duurzame ontwikkeling is belangrijk voor de toekomst voor Bouwinvest. Voor de realisatie van het strategisch plan is het van belang dat Bouwinvest een aantrekkelijke werkgever is en blijft. De resultaten van het periodiek uitgevoerde medewerkers tevredenheidsonderzoek kwamen eind van het jaar beschikbaar. De aanbevelingen en acties die hieruit volgen zullen later nog door de commissie worden besproken.

Ook de nieuwe opzet van het directiebeloningsbeleid werd besproken. Het beloningsbeleid van de directie is integraal herzien en geactualiseerd. Daarnaast is ook het beloningsbeleid opgesteld voor de raad van commissarissen. Het beloningsbeleid van de directie en de raad van commissarissen werd op voorstel van de commissie door de raad van commissarissen besproken en werd op 21 april 2021 door de algemene vergadering vastgesteld. Enkele complianceregelingen, waaronder het privacybeleid, de regeling geschenken en evenementen en de regeling privébeleggingen, werden ter advies aan de commissie voorgelegd.

De targetrealisatie en remuneratie over 2021 van de leden van de directie werden besproken als ook de targetsetting voor 2022. De selectie en remuneratiecommissie voerde evaluatiegesprekken met alle leden van de directie. In het remuneratieverslag is een verdere uitwerking hiervan opgenomen.

## **Woord van dank**

De raad van commissarissen dankt de leden van de directie en alle medewerkers van Bouwinvest voor alle inzet en betrokkenheid en voor de goede resultaten die voor zowel de beleggingsportefeuilles als voor de organisatie dit jaar werden behaald, ondanks de beperkingen die de COVID-19-pandemie ook dit jaar met zich meebrachten.

Amsterdam, 1 april 2022

De raad van commissarissen

Jos Nijhuis

Jos van Lange

Gabriëlle Reijnen

Wendy Verschoor

# Remuneratieverslag

## Algemeen

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het beloningsbeleid voor de directie en de raad van commissarissen (het beloningsbeleid) en de implementatie daarvan. De selectie- en remuneratiecommissie adviseert de raad hierover en stelt jaarlijks een remuneratieverslag op over de opzet en toepassing van het beloningsbeleid en de individuele beloning van directieleden en de vergoeding van de raad van commissarissen in het afgelopen jaar. Dit rapport wordt ter adviserende stemming voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

Het beloningsbeleid heeft tot doel een marktconform directiesalaris te bieden zodat Bouwinvest in staat is kundige bestuurders aan te trekken, te motiveren en te behouden, om daarmee de continuïteit van de onderneming te borgen, de doelstellingen van Bouwinvest voor de lange termijn te realiseren en Bouwinvest naar Next Level te brengen. Het beloningsbeleid van de directie sluit aan op het beloningsbeleid voor de medewerkers van Bouwinvest, dat is gestoeld op een strategie, cultuur en organisatie waarbij de belangen van stakeholders in brede zin, maatschappelijke impact en verantwoordelijkheden onderkend worden. Hier vindt Bouwinvest ook zijn oorsprong als uitvoeringsorganisatie voor een pensioenfonds. Dit betekent dat de nadruk ligt op samenwerking en verbinding binnen en buiten de organisatie en op het behalen van resultaten op een maatschappelijk aanvaardbare en verantwoorde wijze. Hierbij past een beheerst beloningsbeleid waarin het klantbelang voorop staat voor directie en medewerkers en met een werkwijze en beloning waarin teamprestaties het individuele belang overstijgen.

Het beleidsniveau voor de beloning van de directiefuncties is rond het mediaanniveau van een samengestelde referentiemarkt, bestaande uit Nederlandse ondernemingen actief in de vermogensbeheer en vastgoed sectoren. Het totaalpakket aan arbeidsvoorwaarden moet passen binnen het mediaanniveau van deze samengestelde referentiemarkt. Tenminste eenmaal per vier jaar wordt een marktvergelijking uitgevoerd van de beloningsniveaus van de individuele directieleden om de beloningsniveaus te toetsen op marktconformiteit.

De raad van commissarissen toets periodiek de vaste beloning van de directieleden op onder meer de volgende elementen: kennis, inzicht en ervaring van de individuele directieleden; functiewaardering; marktvergelijking; indexering; maatschappelijke en marktontwikkelingen; voortgang in de realisatie van de doelstellingen in het businessplan en het functioneren van het directielid. Afhankelijk van het periodiek toetsen beoordeelt de raad van commissarissen, op advies van de selectie en remuneratiecommissie, of het passend is de directiesalarissen te indexeren.

De raad van commissarissen kan, op discretionaire basis, in (zeer) uitzonderlijke omstandigheden afwijken van het beloningsbeleid. De raad van commissarissen is in 2021 niet afgeweken van het van toepassing zijnde beloningsbeleid.

## Herziening en implementatie beloningsbeleid 2021

Het beloningsbeleid is dit jaar integraal herzien en geactualiseerd en is op 21 april 2021 door de algemene vergadering vastgesteld en van kracht geworden. Ook is beloningsbeleid opgesteld voor de raad van commissarissen en door de algemene vergadering vastgesteld. Het beloningsbeleid werd in 2021 geïmplementeerd.

De beloning van de directieleden bestaat op grond van het herziene beloningsbeleid alleen uit vast inkomen en pensioen, er is geen variabele beloning meer van toepassing. Deze stap past bij de maatschappelijke verantwoordelijkheid die Bouwinvest neemt en is in lijn met het beleid van andere pensioenuitvoerders en vermogensbeheerders en met de behoeften in de samenleving. De raad van commissarissen heeft besloten om met terugwerkende kracht met ingang van 1 januari 2021 deze variabele beloning te converteren in de vaste beloning. Tot 1 januari 2021 bedroeg de variabele beloning voor "on target" prestatieniveau 20%. Omdat Bouwinvest de afgelopen jaren boven de benchmark heeft gepresteerd is de variabele beloning

van 20% volledig omgezet in vaste beloning. De arbeidsovereenkomsten met de CEO en de CFRO werden, waar nog afwijkend, in lijn gebracht met het nieuwe beloningsbeleid.

## Statutaire directie

De statutaire directie bestaat uit de Dick van Hal, CEO en Rianne Vedder, CFRO. Met de heer Van Hal is een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd overeengekomen. Mevrouw Vedder is benoemd per 15 november 2019 voor een periode van vier jaar en heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd voor vier jaar.

## Beloning directie

De vaste beloning van de CEO bedroeg over 2021 € 433.077. De vaste beloning van de CFRO bedroeg over 2021 € 293.318. De raad van commissarissen besloot om per 1 juli 2021 in lijn met het beloningsbeleid een indexering toe te passen conform de consumentenprijsindex CPI van 2,0%.

Het functioneren van de directieleden over 2021 en de voortgang van de realisatie van de doelstellingen in het businessplan werd door de raad van commissarissen on target beoordeeld. In het kader van de periodieke toetsing van de vaste beloning heeft de raad, op advies van de selectie en remuneratiecommissie, besloten om per 1 januari 2022 voor de CEO en de CFRO een salarisverhoging van 3% toe te kennen.

## Pensioenregeling

Van toepassing is een pensioenregeling die is ondergebracht in het Personeelspensioenfonds APG. De basisregeling is een middelloonregeling met opbouw over vaste en variabele componenten, een nabestaanden regeling en een invaliditeitspensioen. De basisregeling geeft een opbouw over het pensioengevend inkomen (inkomen minus franchise) met een wettelijk maximum. Medewerkers van Bouwinvest (inclusief de directieleden) worden voor het meerdere hierboven gecompenseerd.

## Overige arbeidsvoorwaarden

Overige arbeidsvoorwaarden omvatten onder meer een passende vaste kostenvergoeding en een mobiliteitsvergoeding of een leaseauto. Bouwinvest heeft een marktconforme Directors & Officers Liability Insurance afgesloten. Er worden geen aandelen en/of rechten op aandelen toegekend aan de leden van de directie, ook worden er geen leningen verstrekt.

## Ontslagvergoeding

De schadeloosstelling bij onvrijwillig vertrek bedraagt maximaal 1 jaarinkomen. Voor het overige worden alleen vertrekvergoedingen overeengekomen waarin de Wet Werk en Zekerheid voorziet.

## Totale beloning directie

	Totaal vaste beloning	Variabele beloning (*1)	Pensioenkosten (reguliere premies)	Pensioenkosten (aanvullende bijdrage)	Overige vergoedingen	Totaal 2021
D.J. van Hal	433.077	53.578	26.441	92.455	22.887	628.438
M.A. Vedder	293.318	36.288	25.961	38.585	11.190	405.342
<b>Totaal</b>	<b>726.395</b>	<b>89.866</b>	<b>52.402</b>	<b>131.040</b>	<b>34.077</b>	<b>1.033.780</b>



	Totaal vaste beloning	Variabele beloning	Pensioenkosten (reguliere premies)	Pensioenkosten (aanvullende bijdrage)	Overige vergoedingen	Totaal 2020
D.J. van Hal	360.795	76.465	25.791	88.244	17.207	568.502
M.A. Vedder	238.197	9.072	23.487	23.864	13.250	307.870
<b>Totaal</b>	<b>598.992</b>	<b>85.537</b>	<b>49.278</b>	<b>112.108</b>	<b>30.457</b>	<b>876.372</b>

(\*1) De variabele beloning is uitgekeerd in maart 2021 en had betrekking op boekjaar 2020. Over 2021 zal geen variabele beloning aan de directie worden uitgekeerd.

Voor de beloning van de directie (statutair en titulair) kwam in 2021 een bedrag van € 2,1 miljoen ten laste van Bouwinvest (2020: € 1,7 miljoen). Hiervan heeft € 1,0 miljoen betrekking op de beloning van de statutair bestuurders (2020: € 0,9 miljoen).

## Beloning raad van commissarissen

Het beloningsbeleid van de raad van commissarissen heeft tot doel om kundige commissarissen aan te trekken, te motiveren en te behouden, die toezicht houden op Bouwinvest om daarmee de continuïteit van de onderneming te borgen en de doelstellingen van Bouwinvest voor de lange termijn te realiseren.

De beloning voor de leden van de raad van commissarissen bestaat uit een vaste jaarlijkse vergoeding. Deze vergoeding is niet afhankelijk van de resultaten van Bouwinvest. De vergoeding werd per 1 januari 2021 conform de consumentenprijsindex CPI geïndexeerd met 1%.

### Beloning raad van commissarissen

		Beloning 2021
J.A. Nijhuis	Voorzitter	46.686
J.H.P.M. van Lange	Lid, vice voorzitter per 1 juni 2021	39.338
G.E.A. Reijnen	Lid	36.312
W.B. Verschoor	Lid	36.312
<b>Totaal</b>		<b>158.648</b>

		Beloning 2020
J.A. Nijhuis	Voorzitter	46.215
J.H.P.M. van Lange	Lid	35.945
G.E.A. Reijnen	Lid	35.945
W.B. Verschoor	Lid	35.945
<b>Totaal</b>		<b>154.050</b>

Leden van de raad van commissarissen ontvangen geen variabele beloning en er worden geen aandelen en/of rechten op aandelen toegekend. Er worden geen leningen verstrekt aan leden van de raad van commissarissen. De leden van de raad van commissarissen ontvangen ook geen andere vergoedingen, zoals reiskosten of vergoedingen voor deelname aan commissies of een vergoeding voor bijgewoonde vergaderingen. De voorzitter van de raad van commissarissen heeft de discretionaire bevoegdheid om bijzondere kosten geheel of gedeeltelijk te vergoeden.

# Samenstelling van de besturen

## Samenstelling van de directie



### Chief Executive Officer en Statutair Directeur

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

Dick van Hal is sinds 2008 CEO. Daarvoor bekleedde hij diverse bestuursfuncties bij Syntrus Achmea, waaronder managing director en CEO. Hij begon zijn carrière bij Centraal Beheer Beleggingen en Staal Bankiers. Dick studeerde Investment Analysis (VBA) aan de Universiteit van Amsterdam. Hij is co-voorzitter van Holland Metropole.



### Chief Financial & Risk Officer en Statutair Directeur

#### **M. A. (Rianne) Vedder (1970, Nederlandse nationaliteit)**

Rianne Vedder is Chief Financial & Risk Officer sinds haar aanstelling op 15 oktober 2019. Zij was voorheen Partner bij EY Financial Services Advisory en medeverantwoordelijk voor de groei en verdere ontwikkeling van de adviespraktijk van de EY-organisatie. Daarvoor bekleedde ze diverse functies binnen EY Financial Services en Capgemini. Rianne studeerde bedrijfseconomie aan de Universiteit Maastricht en is daarnaast Register Controller. Ze is een INSEAD Certified Independent Non-Executive Director.



### Chief Client Officer

#### **M. (Mark) Siezen (1972, Nederlandse nationaliteit)**

Mark Siezen is per 1 november 2020 benoemd als Chief Client Officer en lid van de directie. Mark werkte hiervoor als Executive Director en lid van bestuur bij CBRE Nederland. Daarvoor bekleedde hij verschillende functies bij Multi Cooperation, NSI en COFRA Holding (o.a. bij Redevco en C&A). Mark is per 1 december 2021 lid van de raad van toezicht van de Noordwest Ziekenhuis groep.



### Chief Investment Officer Dutch Investments

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

Allard van Spaandonk is sinds 2013 CIO Dutch Investments. Daarvoor was hij directeur Asset Management van Bouwinvest, directeur Woning- en Winkelbeleggingen bij Syntrus Achmea Vastgoed en hoofd Woninghypotheke bij Achmea Vastgoed. Allard is lid van de raad van advies van de Amsterdam School of Real Estate ASRE en was tot 31 december 2021 lid van het bestuur van de NEPROM.



### Chief Investment Officer International Investments

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

Stephen Tross is sinds 2010 CIO International Investments. Hij werkte daarvoor in de vastgoedcontrolepraktijk van KPMG Accountants en PricewaterhouseCoopers in Nederland, New York en Londen. Stephen studeerde bedrijfseconomie aan de Hogeschool Utrecht en accountancy aan het NIVRA-Nyenrode. Hij is professioneel lid van het British Institution of Chartered Surveyors (RICS) en lid van de management board van ANREV, per 1 januari 2022 als voorzitter.

## Samenstelling van de raad van commissarissen



De raad van commissarissen bestaat uit vier leden met de Nederlandse nationaliteit. Alle leden zijn onafhankelijk.

*Van links naar rechts: Gabriëlle Reijnen, Jos Nijhuis, Wendy Verschoor en Jos van Lange.*

### **J.A. (Jos) Nijhuis**

RvC-voorzitter Jos Nijhuis (1957) was van 2009 tot 2018 CEO van de Royal Schiphol Group. Vanaf 2009 tot 2017 bekleedde hij commissariaten in de financiële dienstverlening bij AON Group Nederland en SNS Reaal NV/ Volksbank. Voordat Jos bij Schiphol Group aantrad, vervulde hij diverse functies bij PwC, waarvan de laatste zeven jaar als CEO Nederland. Momenteel is Jos Nijhuis onder meer lid van de raad van commissarissen van Hotel Okura Amsterdam, non-executive board member van Vision Box (Portugal), voorzitter van het investment committee van Quadrum Capital en lid van het bestuur van stichting Nationale Opera & Ballet. Tevens was hij door de Ondernemingskamer voor een deel van het jaar benoemd als commissaris bij Flynth Holding.

### **J.H.P.M. (Jos) van Lange**

Het aandachtsgebied van Jos van Lange (1956) ligt op het gebied van finance, risk, control en compliance in combinatie met vastgoed. Hij is binnen de RvC voorzitter van de Audit Risk & Compliance commissie. Van 1980 tot en met 2017 werkte Jos in diverse functies bij Rabobank Nederland en Rabo Vastgoed Groep. Bij Rabo Vastgoed Groep was hij van 2006 tot 2013 CFRO en van 2013 tot 2017 CEO. Jos van Lange vervult diverse toezichtsfuncties, waaronder lid van de raad van commissarissen van De Volksbank, voorzitter van de raad van toezicht van stichting Zuyderland Medisch Centrum, lid van de Beleggingsadviescommissie van DELA en lid van het stichtingsbestuur van Tilburg University.

### **W.B. (Wendy) Verschoor**

Wendy Verschoor (1974) is een vastgoedspecialist en -bestuurder met meer dan 20 jaar ervaring in het adviseren van klanten op het gebied van vastgoed- en asset management. Binnen de RvC is zij lid van de Audit, Risk & Compliance committee. Sinds april 2018 runt Wendy haar eigen adviesbureau op het gebied van strategie, leiderschap en governance. Hiervoor was zij als bestuurder actief bij CBRE Nederland als Head of Client Care en bij Arcadis Nederland als directeur Gebouwen. Wendy is voorzitter van de raad van toezicht van Ascert, lid van de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam en lid van de Raad van Advies van Borghese Real Estate en is als docent verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate en de Tias School of Business and Society.

### **G.E.A. (Gabriëlle) Reijnen**

Gabriëlle Reijnen (1967) heeft meer dan 25 jaar ervaring als bestuurder, waaronder in client- en portfolio management, finance en risk. Binnen de RvC is zij voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie. Gabriëlle is momenteel CFO bij Beter Bed Holding. Bovendien vervult zij een toezichthoudende rol als lid van de raad van commissarissen van Aegon Bank en Aspen Oss. Eerder bekleedde zij de functie van Managing Director bij ABN AMRO en Alvarez & Marsal.

# Jaarrekening

# Geconsolideerde balans per 31 december

Voor resultaatbestemming, alle bedragen in € duizenden	Noot	2021	2020
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa	1	531	518
Materiële vaste activa	2	4.165	4.460
Financiële vaste activa	3	17.211	16.137
		<b>21.907</b>	<b>21.115</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Debiteuren		-	-
Vorderingen op deelnemingen en verbonden maatschappijen	4	91	98
Belastingen	5	2.168	181
Overige vorderingen en overlopende activa		804	724
Liquide middelen	6	37.772	31.804
		<b>40.835</b>	<b>32.807</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>62.742</b>	<b>53.922</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Groepsvermogen</b>			
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	7	45.229	38.726
		<b>45.229</b>	<b>38.726</b>
<b>Voorzieningen</b>			
	8	<b>1.876</b>	<b>1.540</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
	9	<b>256</b>	<b>288</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Crediteuren		32	40
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	2.500	1.695
Pensioenpremies	11	354	314
Schulden aan aandeelhouder en deelnemingen	12	7.475	5.573
Overige schulden		2.668	3.531
Overlopende passiva		2.352	2.215
		<b>15.381</b>	<b>13.368</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>62.742</b>	<b>53.922</b>

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden

	Noot	2021	2020
Management fee	13	53.161	50.329
<b>Bedrijfslasten</b>			
Personeelskosten	14	29.182	27.728
Afschrijvingskosten	1-2	1.270	1.318
Overige bedrijfskosten	15	15.291	16.068
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>(45.743)</b>	<b>(45.114)</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>7.418</b>	<b>5.215</b>
<b>Resultaat van deelnemingen</b>	16	<b>1.495</b>	<b>862</b>
<b>Rentebaten en -lasten</b>	17	<b>(216)</b>	<b>(195)</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>8.697</b>	<b>5.882</b>
<b>Vennootschapsbelasting</b>	18	<b>(2.194)</b>	<b>(1.572)</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>6.503</b>	<b>4.310</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Alle bedragen in € duizenden

	2021	2020
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Nettoresultaat	6.503	4.310
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen	1.270	1.318
Resultaat van deelnemingen	(1.495)	(862)
Rentebaten en -lasten	216	195
Veranderingen in werkkapitaal, voorzieningen en langlopende schulden:		
Mutatie latente belastingvorderingen	31	(140)
Mutatie vlottende activa	(2.059)	121
Mutatie voorzieningen	336	305
Mutatie kort- en langlopende schulden	1.981	1.362
	<b>6.783</b>	<b>6.609</b>
Rentelasten	(216)	(195)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.567</b>	<b>6.414</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	(628)	(491)
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa	(361)	(455)
Investing in deelnemingen	-	-
Ontvangen dividend	390	397
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(599)</b>	<b>(549)</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgekeerd dividend	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>5.968</b>	<b>5.865</b>
Saldo 1 januari	31.804	25.939
Toename /(afname) liquide middelen	5.968	5.865
<b>Saldo 31 december</b>	<b>37.772</b>	<b>31.804</b>



# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld.

## Algemeen

### Activiteiten

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. ('Bouwinvest' of 'de onderneming'), hoofdkantoor gevestigd in Amsterdam op La Guardiaweg 4, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die opgericht is op 9 oktober 2002. Het Kamer van Koophandel nummer van de onderneming is 34180506. De doelstelling van Bouwinvest is om diensten op het gebied van vastgoedbeleggingen te leveren aan de Stichting Bedrijfstakpensioenfondsen voor de Bouwnijverheid (bpfBOUW), aan andere institutionele beleggers en aan groepsmaatschappijen van bpfBOUW, zoals gedefinieerd in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek.

Bouwinvest is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in vastgoed voor institutionele beleggers. Bouwinvest beheert vijf Nederlandse sectorfondsen. Bouwinvest beheert ook voor bpfBOUW drie separate mandaten 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.

### Groepsverhoudingen

De onderneming maakt deel uit van een groep die geleid wordt door bpfBOUW in Amsterdam. Alle aandelen in de onderneming zijn in het bezit van bpfBOUW. De financiële informatie van de onderneming is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van bpfBOUW. Exemplaren hiervan zijn beschikbaar bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede op de website van bpfBOUW.

Bouwinvest heeft, in het kader van de buitenlandse vestigingen in Sydney en New York (open medio 2020) twee dochtervennootschappen: Bouwinvest Asia Pacific PTY LTD (Australia) en Bouwinvest North America LLC (USA). Bouwinvest houdt 100% van de aandelen in deze vennootschappen.

Geconsolideerde maatschappijen:

Juridische naam	Statutaire zetel	Belang
Bouwinvest Asia Pacific Pty Ltd	Sydney	100%
Bouwinvest North America LLC	New York	100%

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Juridische naam	Statutaire zetel	Belang
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.	Amsterdam	0,160%
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.	Amsterdam	0,216%
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V.	Amsterdam	0,219%

Hoewel Bouwinvest minder dan 20% van de aandelen in Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V., Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. en Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V. bezit, zijn deze belangen vanwege de volgende omstandigheden als deelneming geclassificeerd: (1) vertegenwoordiging door Bouwinvest in het bestuur van de

deelnemingen en (2) betrokkenheid van de deelnemende rechtspersoon bij de bepaling van het beleid van de deelneming. Hierdoor kan Bouwinvest invloed van betekenis uitoefenen in deze vennootschappen.

## Fiscale eenheid omzetbelasting

Bouwinvest vormt samen met bpfBOUW een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel. Naast bpfBOUW en Bouwinvest zijn ook Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V. en de 100% deelnemingen, Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V. en de 100% deelneming en Bouwinvest Development B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

De fiscale eenheid voor de omzetbelasting bestaat feitelijk vanaf 1 januari 2016. De ondernemingen binnen de fiscale eenheid doen zelfstandig aangifte omzetbelasting.

In 2021 heeft de Belastingdienst, na een lange periode van overleg, een standpunt ingenomen over de methode voor de berekening van het btw-aftrekrecht van deze fiscale eenheid. Deze berekening gaat terug naar het jaar waarin de fiscale eenheid voor het eerst bestond (2016). Het aftrekrecht van Bouwinvest, als onderdeel van deze fiscale eenheid, schommelt in de jaren 2016 tot en met 2020 tussen 22% en 25%. Op basis van dit aftrekrecht moet Bouwinvest over de betreffende jaren weliswaar nog btw afdragen, maar dit bedrag is lager dan was voorzien. De vrijval bedraagt circa € 550.000. De btw-afrek voor het boekjaar 2021 heeft Bouwinvest reeds berekend overeenkomstig deze methode.

## Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Bouwinvest zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Bouwinvest.

De financiële gegevens van Bouwinvest zijn verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening zodat, gebruikmakend van art. 2:402 BW, is volstaan met een verkorte winst-en-verliesrekening in de enkelvoudige jaarrekening.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

# Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Bouwinvest bezit enkel primaire financiële instrumenten. Voor de waarderingsgrondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost.

## Omrekening van vreemde valuta's

Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta's worden omgerekend tegen de koers per balansdatum.

Transacties in vreemde valuta's gedurende de verslagperiode worden in de jaarrekening verwerkt tegen de koers die geldt op de datum van de transactie. De uit de omrekening per balansdatum voortvloeiende koersverschillen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

De buitenlandse groepsmaatschappijen en niet-geconsolideerde deelnemingen kwalificeren als bedrijfsuitoefening in het buitenland met een andere functionele valuta dan die van de vennootschap. Voor de omrekening van de jaarrekening van deze bedrijfsuitoefening in het buitenland wordt de koers op balansdatum gehanteerd voor de balansposten en de wisselkoersen op de transactiedata voor de posten van de winst-en-verliesrekening. De omrekeningsverschillen die optreden, worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van het groepsvermogen gebracht en verwerkt in de reserve omrekeningsverschillen. Dit geldt eveneens voor de omrekeningsverschillen op leningen die deel uitmaken van de netto-investering in de bedrijfsuitoefening in het buitenland.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## 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 tien jaar.

## Financiële vaste activa

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Bouwinvest.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

## Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## 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.

## Pensioenlasten

De Nederlandse pensioenregeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder. De pensioenverplichtingen uit de regeling wordt gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder-benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

## Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde deelnemingen waarin wordt deelgenomen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Bouwinvest geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

## 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 geconsolideerde balans

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld.

## 1 Immateriële vaste activa

	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>518</b>	<b>513</b>
Investeringen	361	455
Afschrijvingen	(348)	(450)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>531</b>	<b>518</b>
Aanschafwaarde	2.784	2.424
Uitboeken oude software	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	(2.253)	(1.906)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>531</b>	<b>518</b>

De immateriële vaste activa betreffen investeringen in software.

## 2 Materiële vaste activa

	Verbouwingen	Bedrijfsmiddelen	Totaal 2021	Totaal 2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.763</b>	<b>697</b>	<b>4.460</b>	<b>4.838</b>
Investeringen	144	483	627	491
Afschrijvingen	(558)	(364)	(922)	(869)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.349</b>	<b>816</b>	<b>4.165</b>	<b>4.460</b>
Aanschafwaarde	4.776	1.873	6.649	6.451
Uitboeken oude verbouwingen en bedrijfsmiddelen	-	-	-	(111)
Cumulatieve afschrijvingen	(1.427)	(1.057)	(2.484)	(1.880)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.349</b>	<b>816</b>	<b>4.165</b>	<b>4.460</b>

## 3 Financiële vaste activa

	2021	2020
Deelnemingen	17.102	15.997
Actieve belastinglatentie	109	140
<b>Totaal</b>	<b>17.211</b>	<b>16.137</b>

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op het verschil tussen de fiscale en de commerciële boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa. Fiscaal mag niet sneller dan in vijf jaar worden afgeschreven, terwijl sommige activa commercieel een kortere afschrijvingstermijn hebben.

Het verloop van de deelnemingen opgenomen onder de financiële vaste activa is als volgt:

	Boekwaarde 31-12-2020	Storting/ verkoop	Dividend	Resultaat 2021	Boekwaarde 31-12-2021
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (0,2%)	11.306	-	(239)	1.229	12.296
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. (0,2%)	2.100	-	(82)	88	2.106
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V. (0,2%)	2.591	-	(69)	178	2.700
<b>Totaal</b>	<b>15.997</b>	<b>-</b>	<b>(390)</b>	<b>1.495</b>	<b>17.102</b>

	Boekwaarde 31-12-2019	Storting/ verkopen	Dividend	Resultaat 2020	Boekwaarde 31-12-2020
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (0,2%)	10.831	-	(256)	731	11.306
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. (0,2%)	2.166	-	(88)	22	2.100
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V. (0,2%)	2.534	-	(52)	109	2.591
<b>Totaal</b>	<b>15.531</b>	<b>-</b>	<b>(396)</b>	<b>862</b>	<b>15.997</b>

## 4 Vorderingen op deelnemingen en verbonden maatschappijen

	2021	2020
Bouwinvest Retail Fund N.V.	91	91
Bouwinvest Retail Development B.V.	-	-
Bouwinvest Office Development B.V.	-	-
Bouwinvest Hotel Development B.V.	-	7
<b>Totaal</b>	<b>91</b>	<b>98</b>

Voor een bedrag van € 91.000 (2020: € 91.000) hebben de vorderingen op deelnemingen en verbonden maatschappijen betrekking op vorderingen op deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis kan uitoefenen. Hiervan is een bedrag van € nihil (2020: € nihil) langlopend van aard.

## 5 Belastingen

	2021	2020
Omzetbelasting	2.105	121
Dividendbelasting	63	60
Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Totaal</b>	<b>2.168</b>	<b>181</b>

De te vorderen omzetbelasting bestaat voornamelijk uit suppleties ten aanzien van de management fee uit voorgaande jaren.

## 6 Liquide middelen

	2021	2020
Banktegoeden	37.772	31.804
<b>Totaal</b>	<b>37.772</b>	<b>31.804</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

## 7 Groepsvermogen

Hieronder is het overzicht van het totaalresultaat opgenomen als onderdeel van de mutaties in het groepsvermogen. Voor een verdere toelichting op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

	2021	2020
<b>Eigen vermogen als onderdeel van het groepsvermogen begin boekjaar</b>	<b>38.726</b>	<b>34.416</b>
Geconsolideerd netto resultaat na belastingen	6.503	4.310
Rechtstreekse vermogensmutaties	-	-
<b>Totaalresultaat</b>	<b>6.503</b>	<b>4.310</b>
Dividendbetalingen	-	-
<b>Eigen vermogen als onderdeel van het groepsvermogen einde boekjaar</b>	<b>45.229</b>	<b>38.726</b>

## 8 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.540</b>	<b>1.235</b>
Dotatie	336	305
Vrijval	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.876</b>	<b>1.540</b>

Voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering van de deelnemingen eind 2021 van € 7,3 miljoen (2020: € 6,2 miljoen) is een latente belastingverplichting opgenomen van € 1,9 miljoen met een langlopend karakter. De dotatie van € 0,3 miljoen heeft voor € 0,1 miljoen betrekking op de wijziging van het toekomstige belastingtarief van 25,0% naar 25,8% en voor € 0,2 miljoen op de mutatie in de commerciële waardering van de deelnemingen.

## 9 Langlopende schulden

	2021	2020
Ontvangen lease incentive hoofdkantoor Amsterdam	256	288
<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>288</b>
Waarvan looptijd langer dan 1 jaar, korter dan 5 jaar	128	128
Waarvan looptijd langer dan 5 jaar	128	160
<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>288</b>

Het kortlopende deel van de ontvangen huurincentive ten bedrage van € 32.000 is verantwoord onder de overige schulden.

## 10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Loonheffingen	1.522	1.398
Vennootschapsbelasting	978	297
<b>Totaal</b>	<b>2.500</b>	<b>1.695</b>



## 11 Pensioenpremies

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

	2021	2020
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>314</b>	<b>717</b>
Betaling met betrekking tot voorgaande jaren	(314)	(717)
	-	-
Af te dragen premies over het boekjaar	4.201	3.628
Afdrachten met betrekking tot het boekjaar	(3.847)	(3.314)
<b>Totaal</b>	<b>354</b>	<b>314</b>

## 12 Schulden aan aandeelhouder en deelnemingen

	2021	2020
Schuld aan bpfBOUW	6.972	5.344
Schuld aan Office Fund	-	-
Schuld aan Residential Fund	-	229
Schuld aan Bouwinvest Development	301	-
Schuld aan Hotel Fund	165	-
Schuld aan Healthcare Fund	37	-
<b>Totaal</b>	<b>7.475</b>	<b>5.573</b>

Van de schuld aan bpfBOUW ziet een bedrag van € 5,3 miljoen toe op de incentive fee ten aanzien van de participatie van bpfBOUW in het Bouwinvest Dutch Residential Fund.

Voor een bedrag van € 503.000 (2020: € 229.000) hebben de schulden aan aandeelhouder en deelnemingen betrekking op deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis kan uitoefenen. Hiervan is een bedrag van € nihil (2020: € nihil) langlopend van aard.

## Financiële instrumenten

De groep bezit geen afgeleide financiële instrumenten, enkel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen en schulden. Voor de toelichting op de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste financiële risico's toegelicht.

- **Kredietrisico:** Kredietrisico is het risico van financieel verlies voor de onderneming als een klant of tegenpartij bij een financieel instrument zijn contractuele verplichtingen niet nakomt. De onderneming loopt kredietrisico over de liquide middelen en de ingeboekte vorderingen. Het kredietrisico op de vorderingen is beperkt omdat diensten worden verleend aan kredietwaardige partijen en het openstaande saldo debiteuren doorgaans laag is. Het risico inzake liquide middelen wordt gemitigeerd doordat enkel gebruik wordt gemaakt van systeembanken.
- **Liquiditeitsrisico:** Liquiditeitsrisico is het risico dat de onderneming moeilijkheden zal ondervinden om te voldoen aan haar financiële verplichtingen. Vanuit de liquide middelen en andere vlottende activa zijn tijdig en voldoende middelen beschikbaar om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen.
- **Renterisico:** De vennootschap staat beperkt bloot aan renterisico omdat geen sprake is van financiering met vreemd vermogen. Over de op bankrekeningen aangehouden saldi betaalt de onderneming een variabele rentevergoeding. Indien toegestaan op basis van de minimale kapitaalseisen wordt het overtollige saldo afgeroomd en uitgekeerd in de vorm van dividend aan de aandeelhouder.

- Valutarisico: De onderneming staat beperkt bloot aan valutarisico's omdat de boekwaarde van vorderingen en schulden in vreemde valuta gering is. De noodzaak om valutarisico's af te dekken is niet aanwezig.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Vermogensbeheerovereenkomsten

Bouwinvest heeft met de door haar beheerde Nederlandse fondsen een beheerovereenkomst. De looptijd van deze overeenkomsten is voor onbepaalde tijd, vergoeding bij opzegging door het fonds van deze overeenkomsten bedraagt twee jaar aan management fee. Daarnaast heeft Bouwinvest met stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid drie vermogensbeheerovereenkomsten gesloten voor het beheer van haar internationale vastgoedportefeuille. De looptijd van deze drie vermogensbeheerovereenkomsten is voor onbepaalde tijd. Opzegging kan per vermogensbeheerovereenkomst per jaar, met een opzegtermijn van twee jaar. De management fee wordt berekend op basis van de 'net asset value'.

### Huur- en leaseovereenkomsten

Alle bedragen in € duizenden

	2021	2020
Eerste jaar	4.203	4.197
Tweede tot vijfde jaar	7.526	8.098
Meer dan vijf jaar	5.089	6.312
<b>Totaal</b>	<b>16.818</b>	<b>18.607</b>

# Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld.

## 13 Management fee

Bouwinvest ontving een management fee van in totaal € 53,2 miljoen (2020: € 50,3 miljoen) bestaande uit € 52,9 miljoen (2020: € 50,0 miljoen) op basis van het beheerde vermogen. Voor de activiteiten met betrekking tot projectontwikkeling is de fee € 0,3 miljoen op basis van de gefactureerde termijnen (2020: € 0,3 miljoen).

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.

	2021	2020
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.	7.681.103	6.931.287
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.	975.551	945.699
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V.	1.238.539	1.154.720
Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V.	355.647	344.320
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.	455.796	380.381
Bouwinvest Development B.V.	61.452	55.353
bpfBOUW (mandaten International Investments & Heritage)	4.887.403	3.588.557
<b>Totaal</b>	<b>15.655.491</b>	<b>13.400.317</b>

De management fee is voor de fondsen berekend als 0,5% van de 'net asset value'. Voor de internationale investeringen van bpfBOUW bedraagt dit 0,25% van de 'net asset value' tot een grensbedrag van € 4 miljard en 0,20% boven € 4 miljard.

	2021	2020
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.	29.760	27.755
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.	4.738	4.905
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V.	5.908	5.486
Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V.	1.744	1.796
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.	2.012	1.434
Bouwinvest Development B.V.	278	311
Mandaten International Investments	8.269	8.151
Fiduciaire dienstverlening	452	491
<b>Totaal</b>	<b>53.161</b>	<b>50.329</b>

## 14 Personeelskosten

	2021	2020
Lonen en salarissen	21.068	19.229
Sociale lasten	2.020	1.924
Pensioenlasten	4.201	3.628
Tijdelijk personeel	1.893	2.947
<b>Totaal</b>	<b>29.182</b>	<b>27.728</b>

De lonen en salarissen zijn in 2021 met € 1,8 miljoen toegenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een groei in het aantal fte en een toename in de vaste beloningen als gevolg van het vernieuwde beloningsbeleid.

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

	2021	2020
Aan het boekjaar toe te rekenen pensioenafspraken	4.769	4.128
Inhoudingen	(568)	(500)
<b>Totaal</b>	<b>4.201</b>	<b>3.628</b>

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 28,4% van de pensioengrondslag in 2021 (2020: 28,7%) met een maximum van € 112.189 (2020: € 110.111). De jaarlijkse bijdrage van de werknemer bedraagt ten minste 1,75% (2020: 1,75%) en maximaal 4,2% (2020: 4,2%) van het brutosalarijs. 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 € 112.189 (2020: € 110.111). Bouwinvest verstrekt een brutovergoeding op basis waarvan de maximale inleg in een NPR kan plaatsvinden. Deelname in een NPR is op vrijwillige basis. Het desbetreffende bedrijfstakpensioenfonds heeft gemeld dat de beleidsdekkingsgraad 111,9% was in 2021 (2020: 96,1%). 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 2021 bedroeg 197 fte (2020: 191 fte). Het gemiddeld aantal werknemers in 2021 was 194 fte (2020: 189 fte). Het gemiddeld aantal in het buitenland werkzame werknemers bedroeg 3 (2020: 3).

## Bezoldiging directie en commissarissen

Voor de bezoldiging van de directie (statutair en titulair) kwam in 2021 een bedrag van € 2,1 miljoen ten laste van Bouwinvest (2020: € 1,7 miljoen). Hiervan heeft € 1,0 miljoen betrekking op de bezoldiging van de statutair bestuurders (2020: € 0,9 miljoen).

Voor de bezoldiging van commissarissen van de rechtspersoon kwam in 2021 een bedrag van € 158.648 ten laste van de rechtspersoon (2020: € 154.050).

## 15 Overige bedrijfskosten

	2021	2020
Huisvestingskosten	2.523	2.638
Automatiseringskosten	4.769	4.395
Overige personeelskosten	2.843	3.075
Communicatiekosten	1.310	1.055
Accountants- en advieskosten	883	1.063
Research- en Investor Relationskosten	521	539
Niet-verrekenbare btw	1.757	2.677
Overige kosten	685	626
<b>Totaal</b>	<b>15.291</b>	<b>16.068</b>

De niet verrekenbare btw is € 0,9 miljoen lager dan in 2020, met name veroorzaakt door lagere niet verrekenbare btw als gevolg van lagere totale kosten dan initieel begroot (impact € 0,3 miljoen) en een vrijval van een deel van de voorziening inzake btw-aftrekrecht voor kosten als gevolg van de fiscale eenheid (impact € 0,6 miljoen).

De specificatie van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte lease- en subleasebetalingen is als volgt:

	2021	2020
Minimale leasebetalingen leaseauto's (overige personeelskosten)	785	768
Minimale leasebetalingen kantoorgebouw (huisvestingskosten)	1.403	1.169
Minimale leasebetalingen kantoorautomatisering (automatiseringskosten)	31	26
<b>Totaal</b>	<b>2.219</b>	<b>1.963</b>

In de minimale leasebetalingen leaseauto's zijn eveneens de brandstofkosten opgenomen.

### Honoraria accountantsorganisatie:

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	42	45
Andere controleopdrachten	98	118
Andere niet-controle diensten	17	19
<b>Totaal</b>	<b>157</b>	<b>182</b>

## 16 Resultaat van deelnemingen

	2021	2020
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (0,2%)	1.229	731
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. (0,2%)	88	22
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V. (0,2%)	178	109
<b>Totaal</b>	<b>1.495</b>	<b>862</b>

## 17 Rentebaten en -lasten

	2021	2020
Rentelasten	(202)	(187)
Valutarestaten	(14)	(8)
<b>Totaal</b>	<b>(216)</b>	<b>(195)</b>

## 18 Vennootschapsbelasting

	2021	2020
Acute vennootschapsbelasting	(1.827)	(1.407)
Mutatie actieve belastinglatentie	(31)	140
Mutatie latente belastingverplichting	(336)	(305)
<b>Totaal</b>	<b>(2.194)</b>	<b>(1.572)</b>

## Effectieve belastingdruk

	%	2021	%	2020
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>8.697</b>		<b>5.882</b>
Belastinglast op basis van nominaal tarief	25,0%	2.174	25,0%	1.471
Toepassing lage tarief vennootschapsbelasting (tot € 245.000)	-0,3%	(25)	-0,3%	(17)
Deelnemingen fiscaal op kostprijs	-3,2%	(276)	-2,0%	(116)
Fiscaal niet-afrekbare kosten	0,0%	1	0,3%	19
Fiscaal hogere afschrijvingen	-0,4%	(33)	0,2%	11
Toepassing lokaal tarief buitenlandse groepsmaatschappijen	-0,1%	(13)	0,4%	26
Effect van mutaties latente belastingen	4,2%	366	2,8%	165
Nagekomen baten/ lasten voorgaande jaren	0,0%	(1)	0,2%	13
<b>Belastingen tegen effectieve tarief</b>	<b>25,2%</b>	<b>2.194</b>	<b>26,7%</b>	<b>1.572</b>

## Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2022 heeft de Utrechtse Bomenstichting aangifte gedaan bij het Openbaar Ministerie van mogelijke omkoping bij de gemeente Utrecht met betrekking tot een transactie uit 2019. Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. heeft in deze transactie een parkeerterrein gekocht van een externe ontwikkelaar. De aangifte ligt ter beoordeling voor bij het Functioneel Parket. Op dit moment is het niet duidelijk of dit zal leiden tot een formeel onderzoek.

Alles overheersend is echter de oorlog in Oekraïne waar Rusland begin 2022 is binnengevallen. De Russische invasie in Oekraïne en de snel escalerende gebeurtenissen eind februari en in maart 2022 vormen een zeer tragische ontwikkeling voor de bevolking en leidt tot disruptie van zakelijke en economische activiteiten in de regio en wereldwijd. Deze gebeurtenissen en hieruit voortkomende economische onzekerheden kunnen een negatieve impact hebben op Bouwinvest, onder andere op de waardering van de deelnemingen en/of kasstromen. Op dit moment is het niet mogelijk om een inschatting te maken van de financiële impact van deze crisis, zowel wereldwijd als voor Bouwinvest. Bouwinvest screent zijn zakenrelaties periodiek, waaronder tegen sanctielijsten. Recente toetsing tegen sanctielijsten, specifiek met betrekking tot Rusland en Wit-Rusland, hebben niet geleid tot vaststelling van overtredingen van deze sancties. Tevens zijn er geen andere materiële gevolgen die impact hebben op de continuïteit van Bouwinvest. Bouwinvest zal de ontwikkelingen blijven volgen en mogelijke gevolgen voor Bouwinvest evalueren.

# White Pines South International Investments

Dublin  
Ireland



# Enkelvoudige balans per 31 december

Voor resultaatbestemming, alle bedragen in € duizenden	Noot	2021	2020
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa		531	519
Materiële vaste activa		4.165	4.460
Financiële vaste activa	1	17.535	16.350
		<b>22.231</b>	<b>21.329</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Debiteuren		-	-
Vorderingen op deelnemingen en verbonden maatschappijen		91	122
Belastingen		2.165	178
Overige vorderingen en overlopende activa		780	665
Liquide middelen		37.464	31.523
		<b>40.500</b>	<b>32.488</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>62.731</b>	<b>53.817</b>
<b>Passiva</b>			
Aandelenkapitaal		225	225
Agioreserve		41.367	41.367
Wettelijke reserve deelnemingen		5.395	4.621
Overige reserves		(8.261)	(11.797)
Resultaat boekjaar		6.503	4.310
<b>Eigen vermogen</b>	2	<b>45.229</b>	<b>38.726</b>
<b>Voorzieningen</b>		<b>1.876</b>	<b>1.540</b>
<b>Langlopende schulden</b>		<b>256</b>	<b>288</b>
Crediteuren		32	40
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.486	1.664
Pensioenpremies		354	314
Schulden aan aandeelhouder en deelnemingen		7.593	5.573
Overige schulden		2.553	3.458
Overlopende passiva		2.352	2.214
<b>Kortlopende schulden</b>		<b>15.370</b>	<b>13.263</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>62.731</b>	<b>53.817</b>



# Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden

	Noot	2021	2020
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	1	1.606	859
Overige baten en lasten na belastingen		4.897	3.451
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>6.503</b>	<b>4.310</b>

# Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Bouwinvest. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd ter hoogte van het aandeel van Bouwinvest in de resultaten en rechtstreekse vermeerderingen van de deelnemingen sinds de eerste waardering van deze deelnemingen op nettovermogenswaarde, voor zover Bouwinvest uitkeringen niet zonder beperkingen kan bewerkstelligen. De wettelijke reserve deelnemingen wordt op individuele wijze bepaald.

# Toelichting op de enkelvoudige balans

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld.

## 1 Financiële vaste activa

	2021	2020
Deelnemingen	17.426	16.210
Actieve belastinglatentie	109	140
<b>Totaal</b>	<b>17.535</b>	<b>16.350</b>

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op het verschil tussen de fiscale en de commerciële boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa. Fiscaal mag niet sneller dan in vijf jaar worden afgeschreven, terwijl sommige activa commercieel een kortere afschrijvingstermijn hebben.

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

	Boekwaarde 31-12-2020	Storting/ verkopen	Dividend	Resultaat 2021	Boekwaarde 31-12-2021
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund NV (0,160%)	11.306	-	(239)	1.229	12.296
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund NV (0,216%)	2.100	-	(82)	88	2.106
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund NV (0,219%)	2.591	-	(69)	178	2.700
Bouwinvest Asia Pacific Pty Ltd (100%)	131	-	-	44	175
Bouwinvest North America LLC (100%)	82	-	-	67	149
<b>Totaal</b>	<b>16.210</b>	<b>-</b>	<b>(390)</b>	<b>1.606</b>	<b>17.426</b>

	Boekwaarde 31-12-2019	Storting/ verkopen	Dividend	Resultaat 2020	Boekwaarde 31-12-2020
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund NV (0,2%)	10.831	-	(256)	731	11.306
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund NV (0,2%)	2.166	-	(88)	22	2.100
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund NV (0,2%)	2.534	-	(52)	109	2.591
Bouwinvest Asia Pacific Pty Ltd (100%)	125	-	-	6	131
Bouwinvest North America LLC (100%)	-	91	-	(9)	82
<b>Totaal</b>	<b>15.656</b>	<b>91</b>	<b>(396)</b>	<b>859</b>	<b>16.210</b>

Bouwinvest Asia Pacific Pty Ltd (Bouwinvest APAC) is een dochtervennootschap van Bouwinvest, opgericht op 21 december 2018. Als 'representative office' adviseert Bouwinvest APAC in de Azië-Pacific regio Bouwinvest over de selectie en het beheren van de vastgoedinvesteringen op basis van een Service Agreement met Bouwinvest. Daarnaast verleent het Bouwinvest ondersteunende diensten zoals het maken van markt- en hold/sell-analyses.

Bouwinvest North America LLC (Bouwinvest US) is een dochtervennootschap van Bouwinvest, opgericht op 2 januari 2019. Als 'representative office' verleent Bouwinvest US met ingang van 2020 Bouwinvest advies over de selectie en het beheren van de vastgoedinvesteringen op het Amerikaanse continent op basis van een Service Agreement met Bouwinvest. Daarnaast verleent het Bouwinvest ondersteunende diensten zoals het maken van markt- en hold/sell-analyses.

## 2 Eigen vermogen

2021, voor resultaatbestemming

	Aandelenkapitaal	Agioreserve	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans per 1 januari 2021	225	41.367	4.621	(11.797)	4.310	38.726
Resultaat lopend boekjaar	-	-	-	-	6.503	6.503
Resultaatbestemming	-	-	-	4.310	(4.310)	-
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	-	-	774	(774)	-	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-	-	-
<b>Balans per 31 december 2021</b>	<b>225</b>	<b>41.367</b>	<b>5.395</b>	<b>(8.261)</b>	<b>6.503</b>	<b>45.229</b>

2020, voor resultaatbestemming

	Aandelenkapitaal	Agioreserve	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
<b>Balans per 1 januari 2020</b>	<b>225</b>	<b>41.367</b>	<b>4.461</b>	<b>(15.901)</b>	<b>4.264</b>	<b>34.416</b>
Resultaat lopend boekjaar	-	-	-	-	4.310	4.310
Resultaatbestemming	-	-	-	4.264	(4.264)	-
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	-	-	160	(160)	-	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-	-	-
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>225</b>	<b>41.367</b>	<b>4.621</b>	<b>(11.797)</b>	<b>4.310</b>	<b>38.726</b>

### Aandelenkapitaal

De aandelen hebben een nominale waarde van 1 euro, per 31 december 2021 zijn in totaal 225.000 gewone aandelen uitgegeven en volgestort.

## Wettelijke reserve deelnemingen

Voor de financiële positie in de vastgoedfondsen is een wettelijke reserve deelnemingen gevormd. Het verloop van de post wettelijke reserve deelnemingen is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	4.621	4.461
Dotatie	774	160
Vrijval	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.395</b>	<b>4.621</b>

## Resultaatbestemming 2020

De algemene vergadering heeft op 21 april 2021 de jaarrekening 2020 vastgesteld. De algemene vergadering heeft besloten om het resultaat over 2020 van € 4.310.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

## Voorstel resultaatbestemming 2021

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om over 2021 een dividend uit te keren van € 6.000.000 en het overige resultaat van € 503.000 ten gunste van de overige reserves te brengen in lijn met het kapitaalbeleid. Het nettoresultaat over 2021 bedraagt € 6.503.000.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

# Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

## Vermogensbeheerovereenkomsten

Bouwinvest heeft met de door haar beheerde Nederlandse fondsen een beheerovereenkomst. De looptijd van deze overeenkomsten is voor onbepaalde tijd, vergoeding bij opzegging door het fonds van deze overeenkomsten bedraagt twee jaar aan management fee. Daarnaast heeft Bouwinvest met stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid drie vermogensbeheerovereenkomsten gesloten voor het beheer van haar internationale vastgoedportefeuille. De looptijd van deze drie vermogensbeheerovereenkomsten is voor onbepaalde tijd. Opzegging kan per vermogensbeheerovereenkomst per jaar, met een opzegtermijn van twee jaar. De management fee wordt berekend op basis van de 'net asset value'.

## Huur- en leaseovereenkomsten

Alle bedragen in € duizenden	2021	2020
Eerste jaar	4.159	4.142
Tweede tot vijfde jaar	7.526	8.098
Meer dan vijf jaar	5.089	6.312
<b>Totaal</b>	<b>16.774</b>	<b>18.552</b>

## Fiscale eenheid omzetbelasting

Bouwinvest vormt samen met bpfBOUW een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel. Naast bpfBOUW en Bouwinvest zijn ook Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V. en de 100% deelnemingen, Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V. en de 100% deelneming en Bouwinvest Development B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

De fiscale eenheid voor de omzetbelasting bestaat feitelijk vanaf 1 januari 2016. De ondernemingen binnen de fiscale eenheid doen zelfstandig aangifte omzetbelasting.

In 2021 heeft de Belastingdienst, na een lange periode van overleg, een standpunt ingenomen over de methode voor de berekening van het btw-afgrekrecht van deze fiscale eenheid. Deze berekening gaat terug naar het jaar waarin de fiscale eenheid voor het eerst bestond (2016). Het afgrekrecht van Bouwinvest, als onderdeel van deze fiscale eenheid, schommelt in de jaren 2016 tot en met 2020 tussen 22% en 25%. Op basis van dit afgrekrecht moet Bouwinvest over de betreffende jaren weliswaar nog btw afdragen, maar dit bedrag is lager dan was voorzien. De vrijval bedraagt ca. € 550.000. De btw-afgrek voor het boekjaar 2021 heeft Bouwinvest reeds berekend overeenkomstig deze methode.

## Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 1 april 2022

### **De directie**

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

Rianne Vedder, *Chief Financial & Risk Officer en statutair directeur*

Mark Siezen, *Chief Client Officer*

Allard van Spaandonk, *Chief Investment Officer Dutch Investments*

Stephen Tross, *Chief Investment Officer International Investments*

### **De raad van commissarissen**

Jos Nijhuis

Jos van Lange

Gabriëlle Reijnen

Wendy Verschoor

# Overige gegevens

## Statutaire bepalingen inzake winstbestemming

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

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

### Onze conclusie

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021.
- De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

### Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Een frauderisicoanalyse is een zichtbaar onderdeel van de interne beheersingsomgeving.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Bij



dit proces werden wij ondersteund door onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

We identificeerden het volgende frauderisico en voerden de volgende specifieke procedures uit:

Fraud risico	Hoe het frauderisico is geadresseerd in de audit
<b>Management override of controls</b>	
We veronderstellen een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude in verband met het door het management overschrijven van interne beheersingsmaatregelen. Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen vanwege de positie van het management om financiële administratie te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door controles te omzeilen die anders effectief lijken te werken.	<p>Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:</p> <p>In onze controle hebben wij elementen van onvoorspelbaarheid uitgevoerd. We hebben ook de uitkomst van onze andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en beoordeeld of eventuele bevindingen wijzen op fraude of niet-naleving.</p> <p>Wij hebben de beschikbare informatie in overweging genomen en navraag gedaan bij relevant personeel die zich richtten op risiconaleving en financiën.</p> <p>Wij hebben de juistheid getest van journaalposten die in de financiële administratie zijn opgenomen en andere aanpassingen die zijn gemaakt bij het opstellen van de jaarrekening.</p> <p>We hebben geëvalueerd of de selectie en toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving, met name die met betrekking tot schattingen en complexe transacties, kunnen wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of de oordelen en beslissingen die door het management zijn genomen bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke vooringenomenheid die een risico kan vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.</p>

### Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Bouwinvest Real Estate Investors B.V door inlichtingen in te winnen bij de directie en ander personeel en onze beoordeling van relevante correspondentie.

Gezien de aard van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. en de gereuleerde omgeving waarin het opereert, is naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de entiteit, voor de mogelijkheid van de entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang. Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Wij zijn gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Wij hebben een schriftelijke bevestiging verkregen van de directie dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- 2021 in één oogopslag
- Bericht van de directievoorzitter
- Bestuursverslag
- Remuneratieverslag
- Samenstelling van de besturen
- Overige gegevens
- Bijlagen

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 bericht van de directievoorzitter, het bestuursverslag, het verslag van de raad van commissarissen, de samenstelling van de besturen, 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 Bouwinvest Real Estate Investors B.V. 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 Bouwinvest Real Estate Investors B.V. te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of Bouwinvest Real Estate Investors B.V. 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 Bouwinvest Real Estate Investors B.V.

## **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 Bouwinvest Real Estate Investors B.V.
- 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of Bouwinvest Real Estate Investors B.V. 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 Bouwinvest Real Estate Investors B.V. 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 1 april 2022

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: drs. R.J.M. Maarschalk RA

# Centrumplan Retail Fund

Rosmalen  
Nederland



# Bijlagen

# Resultaten verantwoord beleggen

## Resultaten verantwoord beleggen

79% bovengemiddeld duurzame beleggingen totale portefeuille (GRESB 4/5 Stars) (2019: 81%).

100% van de Nederlandse investeringen heeft GRESB 4/5 sterren in 2021 (2020: 100%).

Binnen de internationale mandaten heeft 34% een GRESB 4/5 sterren waardering (2020: 28%).

### Transparantie:

Net als vorig jaar hebben alle Nederlandse sectorfondsen deelgenomen aan GRESB.

Van de internationale mandaten (op basis van belegd vermogen) heeft 83% deelgenomen aan GRESB. Dit is een afname van 0.5% procentpunt ten opzichte van 2020.

### Duurzaamheid prestaties:

De Nederlandse fondsen hebben een gemiddelde GRESB score van 91 punten (2020: 88).

De gemiddelde GRESB score 2021 van de internationale mandaten (76 punten) is 4 punten hoger dan vorig jaar en ligt 3 punt hoger dan het GRESB wereldwijde gemiddelde van 2021 (73 punten)\*.

### Duurzame gebouwcertificaten

Van de Nederlandse fondsen is 99% van het oppervlak voorzien van een duurzaam gebouw certificaat (2020: 97%).

De Internationale mandaten scoorden gemiddeld 55 punten (2020: 51) op het onderdeel duurzame gebouwcertificaten binnen GRESB.

### Verlagen milieu-impact

#### Hernieuwbare energie

Binnen de Nederlandse fondsen is in 2021 op de gebouwen 19,0 megawattpiek aan zonnepanelen aanwezig. Dit is een toename van 3,4 megawattpiek t.o.v. 2020 (15,6 MWp).

13,9% van de energieconsumptie van de internationale investeringen was afkomstig uit hernieuwbare bronnen\*.

#### Energiereductie:

In de Nederlandse portefeuille realiseerde Bouwinvest een energiereductie (like-for-like) van 9,3% en een reductie van 31% in CO2 t.o.v. 2020.

Binnen de internationale mandaten is het energieverbruik met 2% toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar en zijn de ghg-emissies met 64% afgenomen\*.

#### Energiezuinige gebouwen:

In de NL portefeuille heeft 99,8% een groen energielabel (71,2% A-label). De gemiddelde EP2 score is 169,4.

83% van de bouwprojecten is aangemeld als Bewuste Bouwplaats (2020: 70%).

Behaald: klanttevredenheidsscore 7,1 (2020: 7,8)

Behaald: huurdertevredenheid score 7,2 (2020: 7,5)

42 Medewerkers van Bouwinvest hebben een actieve positie in 26 besturen of werkgroepen bij de branche organisatie waaronder: IVBN, ANREV, INREV, AFIRE, VBA, ULI, DGBC and NEPROM.

\* Resultaten van de meest recente GRESB benchmark 2021

# GRI

## content index

### Organisational profile

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
102 (2016)	General Disclosures		
102-1	Name of the organization	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening - Algemeen	
102-2	Activities, brands, products, and services	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening - Algemeen	
102-3	Location of headquarters	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening - Algemeen	
102-4	Location of operations	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening - Algemeen	
102-5	Ownership and legal form	Corporate governance - Juridische structuur	
102-6	Markets served	Hoe Bouwinvest waarde creëert - Strategische focus Hoe Bouwinvest waarde creëert - Marktpropositie Corporate governance	
102-7	Scale of the organization	Hoe Bouwinvest waarde creëert - Marktpropositie Balans per 31 december Winst en Verliesrekening Toelichting op de jaarrekening - Algemeen	
102-8	Information on employees and other workers	There is no substantial use of interim personnel and the company is not subject to seasonal patterns that have an impact on the number of employees. Social data	
102-9	Supply chain	15 Overige bedrijfskosten	This standard is not applicable given the nature of the company's activities
102-10	Significant changes to the organization and its supply chain	Verslag van de Raad van Commissarissen - Strategic plan Bouwinvest Corporate Governance	
102-11	Precautionary Principle or approach	Integraal risicomanagement	
102-12	External initiatives	Bouwinvest en de wereld om ons heen	
102-13	Membership of associations	Resultaten verantwoord beleggen	

### Strategy

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
102 (2016)	General Disclosures		
102-14	Statement from senior decision-maker	Bericht van de directievoorzitter	

### Ethics & Integrity

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
102 (2016)	General Disclosures		
102-16	Values, principles, standards, and norms of behavior	Bouwinvest gedragscode - <a href="https://www.bouwinvest.nl/media/4117/bouwinvest-gedragscode-2018.pdf">https://www.bouwinvest.nl/media/4117/bouwinvest-gedragscode-2018.pdf</a>	

### Governance

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
102 (2016)	General Disclosures		
102-18	Governance structure	Corporate governance	

### Stakeholder engagement

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
102 (2016)	General Disclosures		
102-40	List of stakeholder groups	Hoe Bouwinvest waarde creëert - de belangrijkste thema's	
102-41	Collective bargaining agreements	Governance - Ondernemingsraad	



102-42	Identifying and selecting stakeholders	De belangrijkste thema's	
102-43	Approach to stakeholder engagement	De belangrijkste thema's	
102-44	Key topics and concerns raised	De belangrijkste thema's	
<b>Reporting practice</b>			
<b>GRI Standard</b>	<b>GRI disclosure</b>	<b>Reference or information</b>	<b>Omissions</b>
102 (2016)	General Disclosures		
102-45	Entities included in the consolidated financial statements	Toelichting op de balans - 3 Financiële vaste activa	
102-46	Defining report content and topic boundaries	Toelichting op de jaarrekening - Algemeen Over dit verslag	
102-47	List of material topics	De belangrijkste thema's	
102-48	Restatements of information	Over dit verslag - Verslaggevingsbeleid en -richtlijnen	
102-49	Changes in reporting	Over dit verslag	
102-50	Reporting period	Over dit verslag - Reikwijdte van het verslag	
102-51	Date of most recent report	Over dit verslag - Reikwijdte van het verslag	
102-52	Reporting cycle	Over dit verslag - Reikwijdte van het verslag	
102-53	Contact point for questions regarding the report	Feedback	
102-54	The reporting organization shall report the following information:	Over dit verslag - Verslaggevingsbeleid en -richtlijnen	
102-55	GRI content index	GRI content index	
102-56	External assurance	Over dit verslag - Dataverzameling en verificatie niet-financiële data	

### Minimalisering klimaatimpact van gebouwen/ vastgoedportefeuille

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
103 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Voortgang per materieel thema - Minimalisering klimaatimpact van gebouwen/ vastgoedportefeuille Dataverzameling en verificatie niet-financiële data - Rapportage milieugegevens Begrippenlijst - Reductie van de energieconsumptie, 'like-for-like' afname van emissies	
103-1	Explanation of the material topic and its boundaries	Voortgang per materieel thema - Minimalisering klimaatimpact van gebouwen/ vastgoedportefeuille Dataverzameling en verificatie niet-financiële data	
103-2	The management approach and its components	Voortgang per materieel thema Over dit verslag - Dataverzameling en verificatie niet-financiële data	
103-3	Evaluation of the management approach	Voortgang per materieel thema - Minimalisering klimaatimpact van gebouwen/ vastgoedportefeuille Resultaten verantwoord beleggen - Energiereductie ESG prestatie-indicatoren - Verlagen milieu impact Over dit verslag - Rapportage milieugegevens Dataverzameling en verificatie niet-financiële data Resultaten vastgoedportefeuille	
305-5 (2016)	Reduction of GHG emissions	ESG prestatie-indicatoren - Verlagen milieu impact Begrippenlijst - 'like-for-like' afname van emissies	
305-4	GHG emissions intensity	Alleen CO2 emissies van toepassing	

### Stabiele financiële inkomsten en beleggingsrendement genereren

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
103 1-3 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Jaarrekening Voortgang per materieel thema - Stabiele financiële inkomsten en beleggingsrendement genereren	
103-1	Explanation of the material topic and its Boundaries	Jaarrekening Voortgang per materieel thema - Stabiele financiële inkomsten en beleggingsrendement genereren	
103-2	The management approach and its components	Jaarrekening Voortgang per materieel thema - Stabiele financiële inkomsten en beleggingsrendement genereren	
103-3	Evaluation of the management approach	Jaarrekening Voortgang per materieel thema - Stabiele financiële inkomsten en beleggingsrendement genereren	

### Stimuleren van/bijdragen aan betaalbare huisvesting en gezondheidszorg

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
103 1-3 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)		
103-1	Explanation of the material topic and its Boundaries	Demografie Voortgang per materieel thema - Stimuleren van/ bijdragen aan betaalbare huisvesting en gezondheidszorg Hoe Bouwinvest waarde creëert	
103-2	The management approach and its components	Voortgang per materieel thema - Stimuleren van/ bijdragen aan betaalbare huisvesting en gezondheidszorg Hoe Bouwinvest waarde creëert	
103-3	Evaluation of the management approach	Voortgang per materieel thema - Stimuleren van/ bijdragen aan betaalbare huisvesting en gezondheidszorg	

Company specific, no direct relation with GRI or SASB standard	Add residential units in mid-rental segment	Voortgang per materieel thema - Stimuleren van/ bijdragen aan betaalbare huisvesting en gezondheidszorg	
--	---	---	--

#### **Integriteit en transparantie**

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
103 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Voortgang per materieel thema - Integer en transparant zaken doen	
103-1	Explanation of the material topic and its boundaries	Voortgang per materieel thema - Integer en transparant zaken doen	
103-2	The management approach and its components	Voortgang per materieel thema - Integer en transparant zaken doen Ons Maatschappelijk en financiële rendement Compliance Bouwinvest gedragscode - <a href="https://www.bouwinvest.nl/media/4117/bouwinvest-gedragscode-2018.pdf">https://www.bouwinvest.nl/media/4117/bouwinvest-gedragscode-2018.pdf</a>	
103-3	Evaluation of the management approach	Verslag van de Raad van Commissarissen	
205-3 (2016)	Confirmed incidents of corruption and actions taken	Meldingen en advies	

#### **Focussen op investeerdersbelang**

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	
103 1-3 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Voortgang per materieel thema - Focussen op investeerdersbelang	
103-1	Explanation of the material topic and its Boundaries	Voortgang per materieel thema - Focussen op investeerdersbelang	
103-2	The management approach and its components	Directieverslag Voortgang per materieel thema - Focussen op investeerdersbelang	
103-3	Evaluation of the management approach	Bericht van de directievoorzitter Voortgang per materieel thema - Focussen op investeerdersbelang	
Company specific, no direct relation with GRI or SASB standard	Average client appreciation	ESG prestatie-indicatoren - Social data Resultaten verantwoord beleggen	

#### **Gezonde en veilige portefeuille/gebouwen**

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	
103 1-3 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Voortgang per materieel thema - Gezonde en veilige portefeuille/gebouwen	
103-1	Explanation of the material topic and its Boundaries	Voortgang per materieel thema - Gezonde en veilige portefeuille/gebouwen	
103-2	The management approach and its components	Voortgang per materieel thema - Gezonde en veilige portefeuille/gebouwen	
103-3	Evaluation of the management approach	Voortgang per materieel thema - Gezonde en veilige portefeuille/gebouwen	
SRS 403 (2018)	Prevention and mitigation of occupational health and safety impacts directly linked by business relationships	Resultaten managementorganisatie Social data - Gezondheid	

#### **Gebouwen klimaatbestendig maken**

GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	
103 1-3 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Voortgang per materieel thema - Gebouwen klimaatbestendig maken	
103-1	Explanation of the material topic and its Boundaries	Bouwinvest en de wereld om ons heen Voortgang per materieel thema - Gebouwen klimaatbestendig maken	
103-2	The management approach and its components	Voortgang per materieel thema - Gebouwen klimaatbestendig maken	
103-3	Evaluation of the management approach	Voortgang per materieel thema - Gebouwen klimaatbestendig maken	
<b>Bovengemiddeld duurzame gebouwen</b>			
GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	
103 1-3 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Voortgang per materieel thema - Bovengemiddeld duurzame gebouwen	
103-1	Explanation of the material topic and its Boundaries	Voortgang per materieel thema - Bovengemiddeld duurzame gebouwen	
103-2	The management approach and its components	Voortgang per materieel thema - Bovengemiddeld duurzame gebouwen	
103-3	Evaluation of the management approach	Voortgang per materieel thema - Bovengemiddeld duurzame gebouwen	
<b>Behoud van leefbaarheid in steden en regio's</b>			
GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	
103 1-3 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Voortgang per materieel thema - Behoud van leefbaarheid in steden en regio's	
103-1	Explanation of the material topic and its Boundaries	Voortgang per materieel thema - Behoud van leefbaarheid in steden en regio's	
103-2	The management approach and its components	Voortgang per materieel thema - Behoud van leefbaarheid in steden en regio's	
103-3	Evaluation of the management approach	Voortgang per materieel thema - Behoud van leefbaarheid in steden en regio's	
<b>Waarborgen cyber &amp; data security en privacy</b>			
GRI Standard	GRI disclosure	Reference or information	Omissions
103 1-3 (2016)	Disclosure of Management Approach (DMA)	Voortgang per materieel thema - Waarborgen cyber & data security en privacy	
103-1	Explanation of the material topic and its Boundaries	Voortgang per materieel thema - Waarborgen cyber & data security en privacy	
103-2	The management approach and its components	Voortgang per materieel thema - Waarborgen cyber & data security en privacy	
103-3	Evaluation of the management approach	Voortgang per materieel thema - Waarborgen cyber & data security en privacy	
418-1 (2016)	Substantiated complaints concerning breaches of customer privacy and losses of customer data	Compliancefunctie Meldingen en advies	

# ESG

## prestatie-indicatoren

### Continu verbeteren van onze duurzaamheidsprestaties

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2021	2020	% verandering
Bovengemiddeld duurzame investeringen	GRESB	Percentage bovengemiddeld duurzame beleggingen totale portefeuille	%	79%	81%	-1%-punt
	GRESB	Percentage van de Nederlandse fondsen met GRESB 4/5 sterren	%	100%	100%	0%-punt
	GRESB	Percentage binnen de internationale mandaten met GRESB 4/5 sterren waardering	%	34%	28%	6%-punt
	GRESB	GRESB coverage totale portefeuille	%	94%	95%	-1%-punt
	GRESB	GRESB coverage van de Nederlandse fondsen	%	100%	100%	0%-punt
	GRESB	GRESB coverage van de internationale mandaten	%	83%	84%	-1%-punt

### Investeren in duurzaam vastgoed

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2021	2020	% verandering
Duurzame gebouwcertificaten	BREEAM of GPR	Aandeel duurzame gebouw certificaten naar m2 (BREEAM of GPR) (GRI-CRESS: CRE8)	%	99%	97%	2%-punt

### Verlagen milieu impact

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2021	2020	% verandering
Energie labels	EPC	Aandeel energielabels naar m2 (GRI-CRESS: CRE8)	%	100%	100%	0%-punt
		Aandeel groene energielabels naar m2 (A, B or C label)	%	100%	98%	2%-punt
		Gemiddelde EP2	#	169,37	n/a	

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2021 (Abs)	2020 (Abs)	% verandering (LfL)
Energie	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik (GRI: 302-2)	MWh	27.041	30.945	-3,2%
	Gas	Totaal gasverbruik (GRI: 302-1)		6.346	9.472	-31,0%
	Stadsverwarming en -koeling	Totaal verbruik stadsverwarming en koeling (GRI: 302-2)		0	3.273	0,0%
	Totaal	Totaal energieverbruik alle bronnen (GRI: 302-2)		33.388	43.690	-9,3%
	Energie intensiteit	Gemiddelde energie-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE1)	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	23	30	-9,3%
CO2 emissies		Dekkingsgraad data Energie en CO2		184 of 395	178 of 400	
	Direct	Scope 1 (GRI: 305-1)	ton CO2e	1.507	2.250	-31,0%
	Indirect	Scope 2 (GRI: 305-2)		11.547	13.530	-3,2%
	Totaal	Totaal CO2 emissies (GRI: 305-2) Scope 1 en 2		13.054	15.779	-7,0%
		Totaal CO2 emissies na compensatie		1.507	2.566	-31,0%
	CO2 emissie intensiteit	Gemiddelde CO2-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e/m <sup>2</sup> /jaar	9	11	-7,0%
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:303-1)	m <sup>3</sup>	N/A	169.362	N/A
	Water intensiteit	Gemiddelde water-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE2)	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /jaar	N/A	0,47	N/A
Afval	Totaal	Totaal afvalgewicht (GRI: 306-1)	ton	N/A	1.305	N/A
		Recycling percentage	%	N/A	27%	N/A

## Verbeteren stakeholders waarde

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2021	2020	% verandering
Stakeholder betrokkenheid	Huurder tevredenheid	Respons percentage (GRI: 102-43)	%	55%	65%	-10%-punt
		Gemiddelde totaal score (GRI: 102-43)	#	7,2	7,5	-4%
Bevorderen duurzaamheid in de keten	Bewuste bouwplaatsen	aantal geregistreerd	#	33 (van 39)	28 (van 47)	
		percentage geregistreerde bouwplaatsen (aankooprijks)	%	83%	70%	13%-punt

## Verantwoorde organisatie

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2021	2020	% verandering
Duurzame overeenkomsten	Huurcontracten	Aantal nieuwe huurcontracten	#	3.226	3.223	2,1%
		Aantal duurzame huurcontracten (green leases)	#	4,827 (van 18,890)	1,847 (van 18,542)	

## Environmental data hoofdkantoor

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2021 (abs)	2020 (abs)	% verandering (LfL)
Energie	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik	MWh	462,5	389,5	19%
		Aandeel elektriciteit van hernieuwbare bronnen		436,2	29,6	1376%
	Gas	Totaal gasverbruik (GRI: 302-1)		0	0	
	Stadsverwarming en -koeling	Totaal stadsverwarming en -koeling (GRI: 302-2)		1108	556	99%
		Percentage lokaal opgewekte warmte en koude		0	0	
	Totaal	Totaal energieverbruik alle bronnen (GRI: 302-2)		1571	945	66%
	Energie intensiteit	Energie-intensiteit hoofdkantoor bruto vloeroppervlakte (GRI-CRESS: CRE1)	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	178	107	66%
Afval	Totaal	Dekkingsgraad data Energie en CO2		1 of 1	1 of 1	
		Totaal afvalgewicht (GRI: 306-1)	ton	14.931	11.850	26%
		Recycling percentage	%	19%	26%	-7%-punt
Mobiliteit	Afstand	Lease auto's	km	1.417.654	1.502.494	-6%
		Openbaar vervoer		109.656	156.411	-30%
		Vliegreizen		795.166	371.524	114%
CO2 emissies	Direct	Scope 1 (GRI: 305-1)	ton CO2e	171	209	-18%
	Indirect	Scope 2 (GRI: 305-2)		189	253	-25%
	Totaal	Totaal CO2 emissies (GRI: 305-2) Scope 1 and 2		360	462	-22%
		Totaal CO2 emissie na compensatie		189	253	-25%
	CO2 emissie intensiteit	CO2-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / FTE/jaar	0,96	1,32	-28%
		CO2-intensiteit mobiliteit (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / FTE / jaar	0,87	1,09	-21%
CO2-intensiteit totaal (GRI-CRESS: CRE3)		kg CO2e / FTE / jaar	1,83	2,42	-24%	
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:303-1)	m <sup>3</sup>	538	1.774	-70%
	Water intensiteit	Water-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE2)	m <sup>3</sup> /FTE/jaar	2,7	9,3	-71%

## Social data

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2021	2020	
Medewerker	Contracten (incl, vrouwen verhouding)	Aantal medewerkers (GRI: 401-1)	FTE	196,6 fte (65,8 fte)	191,4 (66,4)	
		Full-time contract verhouding (GRI: 401-1)	%	73,3% (21,9%)	74,1 (22,8)	
		Part-time contract verhouding (GRI: 401-1)	%	26,7% (72,7%)	25,9 (76,9)	
		Tijdelijk contract verhouding (GRI: 401-1)	%	9,7% (30%)	8,5 (52,9)	
		Vast contract verhouding (GRI: 401-1)	%	90,3% (36%)	91,5 (35,3)	
	Gezondheid	Ziekteverzuim (GRI: 403-3)	%	1,7%	1,6%	
	Verloop	Medewerker verloop verhouding (GRI: 401-2)	%	7,9%	8,4%	
	Medewerkers tevredenheid	Medewerker betrokkenheid - enquête respons percentage (GRI: 103)	Medewerker betrokkenheid score	%	90,5%	95,1%
			Gemiddelde tevredenheids score (GRI: 103)	#	7,8	7,8
			Medewerker betrokkenheid score		niet gemeten	8,1
Medewerker bevlogenheid score				7,9	7,9	
Gelijkheid & diversiteit	Vrouw verhouding (GRI: 405-2)	Vrouwen in senior management verhouding (GRI: 405-2)	%	35,4%	34,7%	
				17,2%	16,7%	
Training & ontwikkeling	Aantal stage- en afstudeerplaatsen	#	7	3		
Leeftijd (incl, vrouwen verhouding)		<30	Ratio	7,3% (26,7)	9,5 (42,1)	
		30-40		26,7% (32,7)	28,5 (28,1)	
		40-50		38,8% (37,5)	38 (40,8)	
		50-60		21,4% (36,4)	21 (38,1)	
		>60		5,8% (41,7)	2 (33,3)	
Klant	Investeerder tevredenheid	Respons percentage (GRI: 102-43)	%	na	na	
		Gemiddelde totaal score (GRI: 102-43)	#	7,1	7,8	



# Over dit verslag

Het doel van dit jaarverslag is het informeren van de stakeholders van Bouwinvest over de financiële en niet-financiële ontwikkelingen over het kalenderjaar 2021. Hiermee wil Bouwinvest ook de prestatievoortgang met betrekking tot materiële onderwerpen laten zien waarvan de grenzen en de reikwijdte zijn bepaald in consultatie met stakeholders. Het proces voor het bepalen van de materialiteit en een volledige lijst van materiële onderwerpen zijn beschreven in het onderdeel over de materialiteitsbepaling.

## Reikwijdte van het verslag

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

Het jaarverslag wordt jaarlijks opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar. Het vorige verslag d.d. 22 maart 2021 had betrekking op het kalenderjaar 2020, het jaarverslag 2020 is op 22 maart 2021 opgemaakt en gepubliceerd. Het jaarverslag 2021 heeft betrekking op het kalenderjaar 2021 dat loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

## Verslaggevingsbeleid en -richtlijnen

Bouwinvest streeft ieder jaar naar het verbeteren van haar verslaggeving, passend bij de aard, risico's, en kansen van de organisatie. Bouwinvest rapporteert in overeenstemming met de GRI Standards 'Core'-versie van de richtlijnen van het Global Reporting Initiative (GRI). Wereldwijd zijn de GRI Standards de meest toegepaste rapportagerichtlijnen. GRI is gebaseerd op het principe van materialiteit en vereist dat organisaties hun managementaanpak communiceren over hun meest materiële onderwerpen. Door te rapporteren volgens GRI brengt Bouwinvest met het jaarverslag focus aan, en rapporteert enkel over onderwerpen die voor interne en externe stakeholders van belang zijn. Algemene informatie over GRI is te vinden op: [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org).

## Dataverzameling en verificatie niet-financiële data

### Dataverzameling

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

### Rapportage milieugegevens

Bouwinvest rapporteert milieugegevens van vastgoedobjecten waarbij regievoering – 'management control' – mogelijk is (via de methode van operationele sturing). Gegevens worden verstrekt van objecten waar Bouwinvest de bevoegdheid heeft om operationeel beleid te introduceren en implementeren en waar Bouwinvest verantwoordelijk is voor de inkoop van energie, water en 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 Bouwinvest heeft op de (meetbare) duurzaamheidsprestaties van haar 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot na compensatie is de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot na afboeking en compensatie door middel 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 huurruimte die niet individueel is bemeterd.

### **Wijzigingen**

Significante wijzigingen in definities en meetmethoden in vergelijking met voorgaande rapportageperioden worden waar relevant toegelicht. De in 2021 doorgevoerde wijzigingen ten aanzien van het ESG-beleid en de doelstellingen zijn toegelicht in de desbetreffende paragrafen. De onderwerpen in dit rapport zijn geselecteerd op basis van onze materialiteitsanalyse.

### **Verificatie**

Over het jaar 2021 laat Bouwinvest verschillende niet-financiële KPI's verifiëren door een externe accountant. De CFRO is betrokken bij de opdrachtverlening. Op deze manier wil Bouwinvest al een stap zetten richting geïntegreerd rapporteren volgens de GRI Standards. Op <https://www.bouwinvest-annualreports2021.com/> is een online GRI content index opgenomen.

### **Feedback**

Voor nadere informatie over het verslag kunt u contact opnemen met de afdeling Client Management via [clientmanagement@bouwinvest.nl](mailto:clientmanagement@bouwinvest.nl) of Mark Siezen, Chief Client Officer: +31 (0)20 677 1600. Bouwinvest stelt feedback op het jaarverslag op prijs.

# Begrippenlijst

## **Aandeel hernieuwbare energie (internationale mandaten)**

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

## **Bewuste Bouwplaats**

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

## **Bovengemiddeld duurzame beleggingen**

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

## **Compliance-incident**

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

## **Duurzaam gecertificeerde portefeuille**

### ***Nederlandse sectorfondsen***

Het relatieve aandeel van vastgoedbeleggingen binnen een portefeuille die formeel een duurzaam gebouw certificaat (zoals BREEAM-NL en GPR-gebouw) hebben aan het einde van de rapportageperiode, ten opzichte van de totale portefeuille (op basis van m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)).

### ***Internationale mandaten***

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

## **Energie-, emissie- en waterintensiteit**

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

## **Energie-index van de portefeuille**

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

## **Geplaatste zonnepanelen (Nederlandse sectorfondsen)**

Hoeveelheid geïnstalleerd vermogen (in megawattpiek - MWp) aan zonnepanelen in de portefeuille.

## **GRESB-deelname**

Het aandeel van investeringen van Bouwinvest die deelnemen aan GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) in de rapportageperiode, gewogen tegen de NAV aan het einde van de rapportageperiode.

## **GRESB-score en sterrenbeoordeling**

De GRESB-score is een meeteenheid van de ESG prestatie van een entiteit – weergegeven als een getal tussen 0 en 100. De score is het resultaat van een jaarlijkse beoordeling van een vastgoedentiteit door GRESB.

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

### **Groene portefeuille**

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

### **Huurdertevredenheid**

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

### **Kennisplatform gericht op innovatie**

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

### **Klantwaardering**

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

### **Lidmaatschap brancheorganisaties**

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

### **'Like-for-like'-afname van emissies**

'Like-for-like'-gegevens en -wijzigingen hebben betrekking op vastgoedobjecten in onze portefeuille die gedurende de volledige periode van 24 maanden volledig eigendom waren van Bouwinvest en operationeel waren. Vastgoedobjecten die zijn geacquireerd, verkocht of een grote renovatie ondergingen in deze periode zijn uitgesloten. De totale emissie betreft directe CO<sub>2</sub>-eq uitstoot (scope 1) en indirecte CO<sub>2</sub>-eq uitstoot (scope 2) afkomstig van elektra, gas en stadsverwarming. De totale netto CO<sub>2</sub>-eq uitstoot na compensatie is de totale CO<sub>2</sub>-eq uitstoot na afboeking en compensatie door middel van Garanties van Oorsprong (GvO's). Om de CO<sub>2</sub>-eq emissies te berekenen worden land

en energiebron specifieke omrekenfactoren gebruikt die jaarlijks kunnen veranderen. De meest recente omrekenfactoren worden gebruikt (bron: [www.CO2emissiefactoren.nl](http://www.CO2emissiefactoren.nl)).

### **Medewerkerstevredenheid**

Ongewogen gemiddelde totaalscore in het tweejaarlijkse medewerkeronderzoek.

### **Persoonsgegevens beveiligingsincident**

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

### **Reductie van energieconsumptie**

#### ***Nederlandse sectorfondsen***

Percentage verandering in energieconsumptie (elektriciteit en gas), aan het eind van de rapportageperiode afgezet tegen het voorgaande jaar op een like-for-like-basis voor energiemeters onder het directe beheer van het fonds. Like-for-like verwijst naar de energieconsumptie van een portefeuille met consistente activiteiten in de onderling vergeleken perioden. Gasverbruik is omgezet van m<sup>3</sup> in kWh op basis van de conversiefactoren zoals gepubliceerd aan het einde van de periode op <https://www.CO2emissiefactoren.nl>. Het gasverbruik binnen het rapportagejaar is gecorrigeerd voor de verschillen in cijfers graaddagen in De Bilt (Nederland) tussen het huidige en voorgaande jaar.

#### ***Internationale mandaten***

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

### **Toevoegen middenhuurwoningen**

Het totaal aantal nieuw aan de Nederlandse woningportefeuille toegevoegde woningen met een huurprijs tussen € 753 en € 1.013 per maand in de rapportageperiode.

# Colofon

Tekst: Bouwinvest i.s.m. Bendert Zevenbergen

Concept: Bouwinvest

Ontwerp en productie: TD Cascade en Remind Identity by Design

## Hoofdkantoor

La Guardiaweg 4

1043 DG Amsterdam

T +31 (0)20 677 16 00

[www.bouwinvest.nl](http://www.bouwinvest.nl)

[www.linkedin.com/company/bouwinvest](http://www.linkedin.com/company/bouwinvest)

