Bouwinvest
Real Estate Investors B.V.

2019

Jaarverslag

Appartementen, Rotterdam, Nederland, Up:Town (Dutch Residential Fund)

Bouwinvest Real Estate Investors

Inhoudsopgave

2019 in één oogopslag 3
Kerncijfers 3
Bericht van de directievoorzitter 8

Samenleving en de organisatie 10
Trends 10
Marktontwikkelingen 2019 11
Onze rol in de samenleving 12
Hoe we waarde creëren 14

Directieverslag 19
Strategie verantwoord beleggen en ondernemen 19
Verantwoord beleggen 20
Verantwoord ondernemen 30
Vooruitzichten 33
Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant 34

Verslag van de raad van commissarissen 38

Governance 43
Corporate governance 43
Interne controle en risicomanagement 44
Samenstelling van de besturen 51

Jaarrekening 53
Balans per 31 december 54
Winst- en verliesrekening 55
Kasstroomoverzicht 56
Toelichting op de jaarrekening 57
Toelichting op de balans 59
Toelichting op de winst- en verliesrekening 63

Overige gegevens 66
Statutaire bepalingen inzake winstbestemming 66
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 67

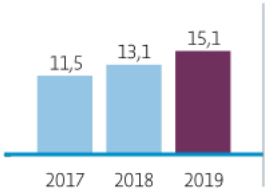
Appendix 70
Bedrijfsprofiel 70
Materialiteitsmatrix 71
Begrippenlijst 71
ESG prestatie-indicatoren 74
Over dit verslag 78

2019 in één oogopslag

Kerncijfers

Investment Portfolio - Kapitaal beleggingsfondsen en mandaten

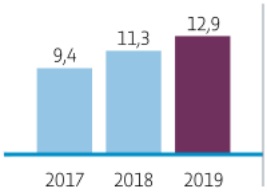
Toevertrouwd kapitaal



PLAN 2019: 14,5 € MILJARD

GEREALISEERD 2019: 15,1 € MILJARD (incl. 1 januari 2020)

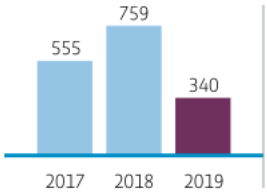
Totaal geïnvesteerd kapitaal 2019



PLAN 2019: 12,8 € MILJARD

GEREALISEERD 2019: 12,9 € MILJARD

Aangetrokken commitments opengestelde fondsen

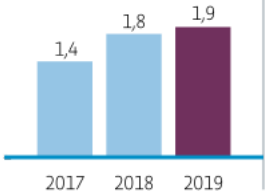


PLAN 2019: 200 € MILJOEN

GEREALISEERD 2019: 340 € MILJOEN (incl. 1 januari 2020)

Investment Portfolio - Investeringen

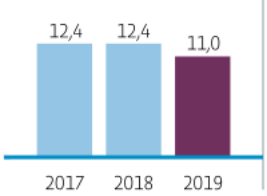
Secured pipeline



PLAN 2019: 1,1 € MILJARD

GEREALISEERD 2019: 1,9 € MILJARD

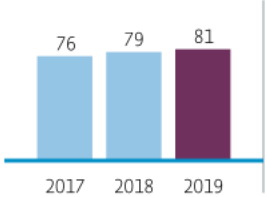
Rendement op geïnvesteerd kapitaal 2019



PLAN 2019: 8,4%

GEREALISEERD 2019: 11,0%

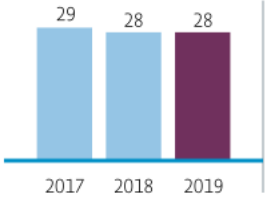
Duurzaam geïnvesteerd kapitaal



PLAN 2019: >75%

GEREALISEERD 2019: 81%

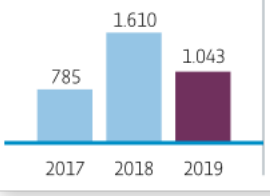
Internationaal geïnvesteerd kapitaal



PLAN 2019: 31%

GEREALISEERD 2019: 28%

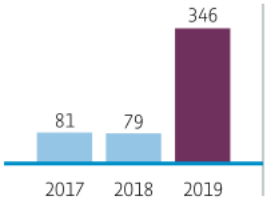
Totaal aankoop transacties



PLAN 2019: 800 € MILJOEN

GEREALISEERD 2019: 1.043 € MILJOEN

Totaal verkoop transacties

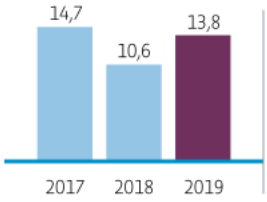


PLAN 2019: 246 € MILJOEN

GEREALISEERD 2019: 346 € MILJOEN

Management Company

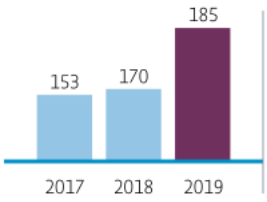
Rendement Bouwinvest



PLAN 2019: 12,3%

GEREALISEERD 2019: 13,8%

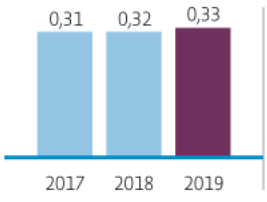
Aantal FTE's eind 2019



PLAN 2019: 199 FTE'S

GEREALISEERD 2019: 185 FTE'S

Cost ratio

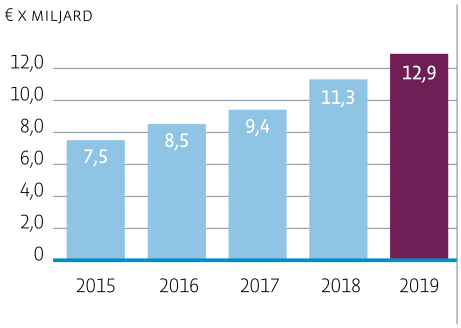


PLAN 2019: 0,33%

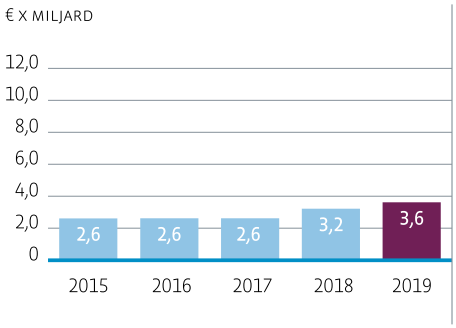
GEREALISEERD 2019: 0,33%

Geïnvesteerd kapitaal

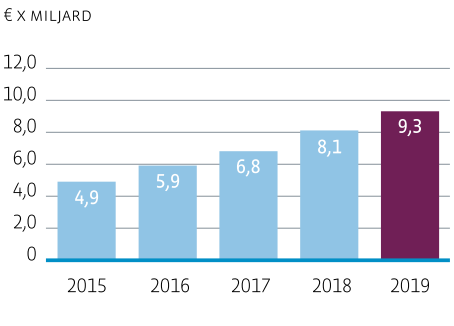
Totaal



Internationaal



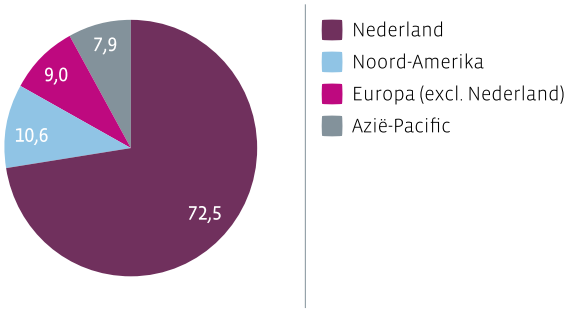
Nederland



Verdeling geïnvesteerd kapitaal

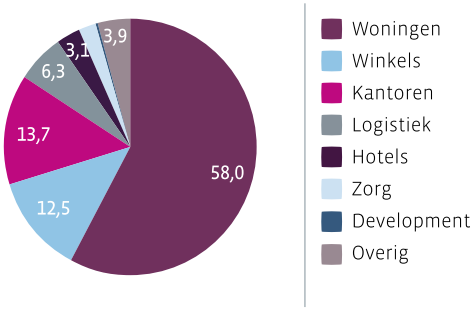
Regio's

PERCENTAGE



Sectoren

PERCENTAGE



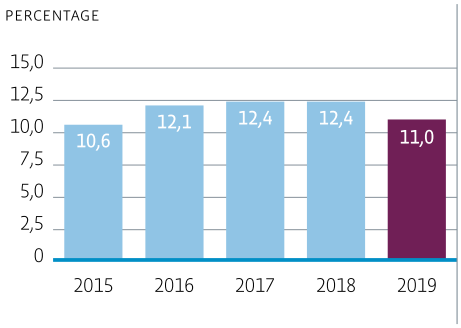
Verdeling geïnvesteerd kapitaal fondsen en mandaten

x € duizend, tenzij anders vermeld

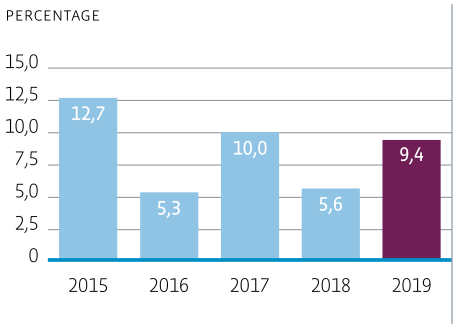
	2019	2018
Europe Mandate	1.190.287	1.105.832
North America Mandate	1.369.889	1.170.903
Asia-Pacific Mandate	1.063.245	893.324
Dutch Residential Fund	6.529.289	5.761.761
Dutch Retail Fund	979.393	969.680
Dutch Office Fund	1.077.155	771.241
Dutch Hotel Fund	333.192	259.111
Dutch Healthcare Fund	262.368	178.443
Overige Nederland	128.637	167.516
	12.933.455	**11.277.811**

Rendement op geïnvesteerd kapitaal

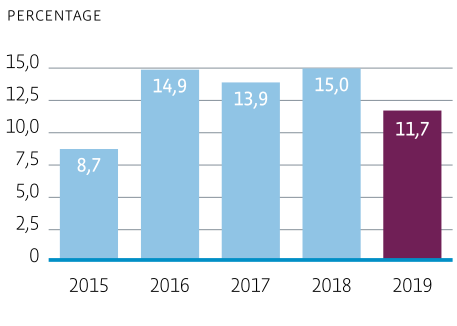
Totaal



Internationaal



Nederland



Transacties

x € miljoen

Transacties	2019	2018
Internationaal		
Europe Mandate	114	100
North America Mandate	218	442
Asia-Pacific Mandate	171	311
	503	**853**
Nederland		
Dutch Residential Fund	422	480
Dutch Retail Fund	8	53
Dutch Office Fund	-	167
Dutch Hotel Fund	25	-
Dutch Healthcare Fund	85	57
	540	**757**
Totaal	**1.043**	**1.610**

Tudorpark fase 2

Woningen, Hoofddorp, Nederland
(Residential Fund)

Orlando

Woningen, Florida, North America
(North America Mandate, Avanath)

Bethelpark

Woningen, Delft, Nederland
(Residential Fund)

Autumn

Kantoren, Hong Kong, China
(Asia-Pacific Mandate, Pan-APAC Offices (PAG))

Steenweg 41

Experience, Utrecht, Nederland
(Retail Fund)

Villa Verde

Intramurale zorg, Harderwijk, Nederland
(Healthcare Fund)

Overzicht Verantwoord Beleggen & Ondernemen

	Europees Mandaat	Noord-Amerikaans Mandaat	Azië-Pacific Mandaat	Residential Fund	Office Fund	Retail Fund	Hotel Fund	Healthcare Fund
GRESB deelnemer	Deels (90%)	Deels (80%)	Deels (65%)	✔	✔	✔	✔	✔
GRESB sterren waardering 2019*	★★★★☆	★★★☆☆	★★★★☆	★★★★☆	★★★★★	★★★★☆	★★★★☆	★★★★☆
(Gemiddelde) GRESB score	80	74	84	84	93	85	83	79
Aandeel in duurzame portefeuille (GRESB 4/5 sterren)	47%	28%	31%	100%	100%	100%	100%	100%

** Op basis van geïnvesteerd vermogen GRESB deelnemers ultimo 2019*

Vijfjarenoverzicht

x € duizend, tenzij anders vermeld

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal aandelen (werkelijk)	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000
Nettowinst	4.264	3.175	4.660	2.595	4.422
Per aandeel	18,95	14,11	20,71	11,53	19,65
Geïnvesteerd kapitaal	12.933.455	11.277.811	9.424.012	8.456.869	7.495.325
Balanstotaal	47.952	47.301	43.287	36.889	33.010
Eigen vermogen	34.416	33.152	33.977	29.317	29.422
Per aandeel	152,96	147,34	151,01	130,30	130,76444
Solvabiliteit	72%	70%	78%	79%	89%
Fee omzet	46.129	38.474	34.288	30.722	30.503
Personeelskosten	27.868	24.867	20.846	19.276	17.959
Aantal fte (ultimo boekjaar)	184,7	169,7	152,5	136,6	131,1
Personeelskosten per fte	150,9	146,5	136,7	141,1	137,0
Fee per fte	249,8	226,7	224,8	224,9	232,7

Bericht van de directievoorzitter

Beste aandeelhouder,

Voor Bouwinvest Real Estate Investors was 2019 een goed jaar. Het rendement eindigde voor het vijfde jaar op rij in de dubbele cijfers en het geïnvesteerd kapitaal groeide naar € 13 miljard. Het jaar begon met de werving van een geheel nieuwe raad van commissarissen. Daarnaast is Rianne Vedder benoemd tot Chief Financial & Risk Officer en tweede statutair directeur. Ook op de speerpunten uit het Business Plan *Move up to the Next Level* – klantoriëntatie, duurzaamheid en internationalisering – werd goede vooruitgang geboekt.

In verband met de klantoriëntatie werd door Bouwinvest voor het eerst een uitgebreid reputatieonderzoek uitgevoerd. Hiervoor zijn 45 van onze belangrijkste stakeholders geïnterviewd. Klanten, consultants die pensioenfondsen adviseren, internationale partners en Nederlandse ontwikkelaars en gemeenten waarderen ons met gemiddeld een 7,8. We scoren goed op punten als ondernemerschap, degelijkheid, enthousiasme, samenwerking, expertise en track record. Dat willen we vasthouden, maar er zijn ook verbeterpunten. Onze stakeholders verwachten van ons meer transparantie, betere informatievoorziening en een duidelijke profilering op duurzaamheid. In 2019 groeide het aantal klanten naar 25 en werd voor € 340 miljoen aan nieuw te investeren kapitaal toevertrouwd aan Bouwinvest.

Op het gebied van duurzaamheid scoorde ons geïnvesteerd kapitaal bovengemiddeld. Ruim tachtig procent van onze portefeuille haalt in de GRESB-score vier of vijf sterren. Met name het zorgvastgoedfonds heeft het afgelopen jaar een sprong gemaakt van één naar vier sterren. Ons hotelfonds is uitgeroepen tot 'global sector-leader'.

'De duurzaamheid van onze vastgoedportefeuilles is verbeterd. Ruim 80% scoort in de GRESB benchmark vier of vijf sterren.'

Dick van Hal,
CEO en statutair directeur

De internationalisering van onze activiteiten krijgt ook steeds meer gestalte. Ons kantoor in Sydney is in 2019 geopend en de opening van het kantoor in New York staat voor begin 2020 gepland. In totaal is er € 5 miljard aan kapitaal toevertrouwd aan onze drie internationale mandaten in Europa, Noord-Amerika en Azië-Pacific. Inmiddels is hiervan € 3,6 miljard geïnvesteerd. In 2019 sloot Bouwinvest € 0,5 miljard aan internationale transacties. Onder andere in logistiek vastgoed in Australië, huurwoningen in China, kantoren in Noord-Europa, kantoren in Aziatische metropolen en betaalbare huurwoningen in Noord-Amerika.

De Nederlandse sectorfondsen hebben eveneens een goed jaar achter de rug. Zo acquireerden de fondsen voor € 540 miljoen aan vastgoed. Wij investeerden onder meer in woningen in het middenhuursegment, zoals in Delft (Bethelpark), Ede (Simon Stevin), Haarlem (De Meester), Zwolle (Breezicht) en Eindhoven (De Gebroeders). Voor ons zorgvastgoedfonds kochten we gebouwen in Heerenveen, Harderwijk en Zoetermeer. In het kantorenfonds zijn de voormalige Citroëngebouwen (The Olympic Amsterdam) in Amsterdam-Zuid opgeleverd. In het winkelfonds werden de herontwikkelingen van de winkelcentra Gouda Goverwelle en de Muntpassage in Weert afgerond.

Wij hechten veel waarde aan goed werkgeverschap. Onze resultaten zijn immers afhankelijk van de inzet en toewijding van onze medewerkers. In het medewerkerstevredenheidsonderzoek scoorden we een 7,8 en daarmee zit Bouwinvest opnieuw in de categorie 'beste werkgevers in de financiële sector'.

De verwachtingen voor de komende periode worden sterk bepaald door het zich snel verspreidende Corona virus. Momenteel is onzeker welke gevolgen deze pandemie wereldwijd zal hebben op maatschappij en economie. Wij hebben maatregelen genomen om de continuïteit van onze dienstverlening te borgen, maar kunnen nog geen uitspraken doen over de invloed die de pandemie zal hebben op onze business en op het rendement van het geïnvesteerd kapitaal.

Graag wil ik onze klanten bedanken voor het vertrouwen in Bouwinvest in het afgelopen jaar. Ook bedank ik onze medewerkers voor hun inzet, samenwerking en bijdrage aan de mooie resultaten.

Dick van Hal, CEO en statutair directeur

Verzorgd wonen (premium)

Zeist

Nederland

Aliantus

(Healthcare Fund)

Samenleving en de organisatie

Trends

De mondiale demografische ontwikkelingen worden gekenmerkt door urbanisatie, globalisering en vergrijzing. Digitalisering verandert substantieel onze manier van leven. De noodzaak om te verduurzamen is groter dan ooit en daarnaast openbaren zich op allerlei plekken in de wereld politieke spanningen. In deze wereld van veranderingen, sommigen geleidelijk en anderen plotseling, doet Bouwinvest zijn langetermijninvesteringen.

Demografische ontwikkelingen

De dominante globale lange termijn trends, die zich ook weerspiegeld zien in Nederland, zijn bevolkingsgroei, vergrijzing, urbanisatie en -op elk niveau- polarisatie. Waar de wereldbevolking de komende 30 jaar nog met circa 2 miljard mensen zal groeien tot 9,7 miljard, geldt tegelijk dat er een toenemend aantal landen is dat de bevolking juist zal zien dalen. Europa krijgt de komende decennia (tot 2050) naar verwachting juist te maken met krimp. Ook in China zal sprake zijn van lichte bevolkingsafname. De VS zal nog gematigd groeien in bevolkingsaantallen. Daarmee zal de verhouding tussen landen veranderen, zowel in omvang, demografische samenstelling en relatieve verdeling op mondiaal niveau.

Ook veranderen de bevolkingsconcentraties binnen landen als gevolg van de urbanisatietrend. De Wereldbank heeft de voorspelling gedaan dat over twintig jaar zo'n 92% van de Amerikanen in stedelijk gebied woont. Nu is dat nog zo'n 83%. In China wordt een stijging van de urbanisatiegraad voorzien van 60% nu, naar 80% in 2050. In Nederland woont in 2040 naar verwachting driekwart van de bevolking in steden van 100.000 of meer inwoners.

Deze urbanisatie brengt een forse vastgoedvraag met zich mee, maar ook uitdagingen als het gaat om leefbaarheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid in de steeds groter wordende steden. Bouwinvest gelooft dat grootstedelijke gebieden die een evenwicht bereiken tussen demografische groei en een veilige, betaalbare en duurzame stedelijke omgeving zullen succesvol blijven.

Wereldwijd zal de bevolking vergrijzen als gevolg van de toenemende levensverwachting van mensen en dalende geboortecijfers. In Nederland is bijvoorbeeld naar verwachting in 2035 één op de vier bewoners 65 jaar of ouder; van die groep is dan één op de zes inwoners inmiddels 85 jaar of ouder. De vergrijzing zal een verschuiving van voorkeuren ten aanzien van wonen, werken, winkelen en vrije tijdsbesteding tot gevolg hebben, maar daaraan gekoppeld ook een andere vraag ten aanzien van de invulling van vastgoed. Daarnaast geldt dat de verhouding tussen het werkzame deel en het niet-werkzame deel van de bevolking zal afnemen. Dat vraagt van overheden een andere focus, met druk op fiscale middelen, op investeringen in zorg, pensioenen, scholing, nieuwe technologie en het behoud van economische groei.

Verdere internationalisering van de academische wereld en van de werkgelegenheid, de groei van de Aziatische middenklasse en het toenemende belang van de 'experience economy', zijn ingrediënten waardoor een toenemende vraag naar hotelkamers en studentenwoningen wordt verwacht. De actuele ontwikkeling rond het Coronavirus kan hier mogelijk wel een negatief effect op hebben.

Technische veranderingen

Digitalisering, kunstmatige intelligentie en robotisering zullen de komende decennia van grote invloed zijn op de manier waarop we wonen, werken, winkelen en ons verplaatsen. Slimme gebouwen kunnen bijdragen aan de versterking van het woon- en leefcomfort. Tegelijkertijd is de introductie van nieuwe technologieën van invloed op onze manier van werken en daarmee mogelijk ook op de kantorenmarkt. Groei van de internationale online winkelmarkt doet de vraag naar fysieke winkels krimpen, maar stimuleert de groei van logistiek vastgoed.

Die snel veranderende technologische ontwikkelingen bieden vastgoedvermogensbeheerders kansen, maar vergen ook oplettendheid. Vastgoedvermogensbeheerder moeten inspelen op deze trends en ontwikkelingen om daarmee kansen te benutten en risico's te beperken.

Daartoe zullen de vastgoedvermogensbeheerders op steeds geavanceerdere wijze gebruik moeten maken van de informatie die beschikbaar is en komt.

Duurzaamheid en klimaatverandering

Landen zijn zich steeds meer bewust van de noodzaak de negatieve effecten van klimaatverandering, het gebrek aan duurzaamheid en toenemende sociale ongelijkheid te beteugelen. Dat leidt tot wetgeving en nieuwe normen op het gebied van hernieuwbare energie, het behouden van de biodiversiteit, het terugdringen van de verspilling van grondstoffen en de werking van de arbeidsmarkt. Tal van problemen moeten nog worden overwonnen; denk aan de vermindering van de milieubelasting van bouwmaterialen, het betaalbaar houden van stedelijke gebieden, de beschikbaarheid van geschoolde werknemers, veilige werkomstandigheden en de beschikbaarheid van betaalbare duurzaamheidsmaatregelen.

Wereldwijd groeit het bewustzijn dat de opwarming van de aarde en de toenemende CO_2-uitstoot een halt moet worden toegeroepen. Het Klimaatakkoord van Parijs en de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties geven richting aan ons handelen. Steeds meer landen nemen maatregelen. Het Nederlandse Klimaatakkoord kent als doel om tegen 2030 de CO_2-uitstoot met 49% te verminderen ten opzichte van 1990 en met 95% tegen 2050. En ook op het gebied van het gebruik van primaire grondstoffen zijn de ambities stevig: 50 procent minder primaire grondstoffen in 2030 en een economie zonder afval in 2050.

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 30% van wereldwijde CO_2-uitstoot en de bouw is een grondstoffen intensieve sector. Wereldwijd zal bij kopers en gebruikers van vastgoed de vraag naar duurzame en circulaire gebouwen toenemen. Ook verwachten wij dat duurzame mobiliteit waaronder het gebruik van openbaar vervoer alsmaar zal toenemen, waardoor de ontwikkelingen bij OV-knooppunten aantrekkelijke beleggingen zijn.

Het World Economic Forum rekent de risico's die samenhangen met klimaatverandering tot de grote gevaren voor onze welvaart. De fysieke risico's (overstroming, hevige neerslag, droogte, hitte en extreme wind) nemen toe, maar ook de transitierisico's groeien als gevolg van aanvullende regelgeving van overheden om de wereldwijde klimaatverandering af te remmen. Het risico bestaat dat op een toenemend aantal plekken op aarde niet meer kan worden gewoond. Dit stuwt niet alleen de vraag naar klimaatbestendig vastgoed op specifieke plekken in de wereld, maar het kan ook zorgen voor maatschappelijke onrust.

De Nederlandse vastgoedmarkt wordt overschaduwd door recente uitspraken over stikstof. Dit bemoeilijkt het verkrijgen van bouwvergunningen in de omgeving van natuurgebieden. Ook de concentraties PFAS in de bodem vormen een probleem.

Politieke ontwikkelingen

De politiek werd in 2019 gedomineerd door de Brexit-onderhandelingen in Europa, geopolitieke spanningen, handelsbelemmeringen, onder meer tussen de VS en China, en de langdurige protesten in Hong Kong tegen meer politieke bemoeienis van China. Ook op dit moment zijn dit nog hete hangijzers en hebben zij een negatieve impact op de economische groei.

Aanvullend zien we in veel landen in Europa dat populistische sentimenten nadrukkelijk op de voorgrond zijn getreden, hoewel er zeker ook landen te duiden zijn waar deze trend tot een halt is gekomen, of zelfs gedraaid. Het populistische sentiment kan echter leiden tot economieën die meer gesloten zullen zijn dan nu het geval is, met een krimpende Europese economie tot gevolg.

Marktontwikkelingen 2019

De wereldwijde economische groei liet in 2019 een verdere afname zien en zal naar verwachting uitkomen op ruim 2%. Gelet op de recente gebeurtenissen met betrekking tot de wereldwijde verspreiding van het COVID-19 virus is het op het moment van de afronding van dit jaarverslag onvoorspelbaar hoe de wereldeconomie zich vanaf 2020 zal ontwikkelen. Ook de vastgoedmarkten komen daardoor in een periode van onzekerheid.

Bouwinvest heeft maatregelen genomen om de continuïteit van haar dienstverlening te borgen en richt zich op het beheersen van de risico's die de pandemie met zich meebrengt.

Voor de afronding van de kwartaalrapportages, van de vastgoedbeleggingen en de managementorganisatie over het eerste kwartaal van 2020, hopen wij over meer informatie te beschikken om de gevolgen voor de portefeuilles en de managementorganisatie nader te kunnen duiden. Intussen houden wij onze stakeholders steeds op de hoogte van de laatste inzichten.

Onze rol in de samenleving

Voor Bouwinvest gaan financieel en maatschappelijk rendement hand in hand. Door te investeren in beter en duurzamer vastgoed leveren wij in stedelijke gebieden een positieve bijdrage aan welzijn en gezondheid. En dit is weer goed voor de stabiliteit van ons financiële rendement. In dergelijke gebieden willen mensen ook in de toekomst nog wonen, werken, winkelen en verblijven.

Missie

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

Visie

De toekomst van institutionele vastgoedvermogensbeheersector wordt bepaald door zowel financieel als maatschappelijk rendement. Pensioenfondsen en verzekeraars zijn in een periode van lage rentes en dekkingsgraden op zoek naar alternatieve beleggingsmogelijkheden. Tegelijkertijd wordt van vastgoedvermogensbeheerders meer verwacht dan alleen een financiële opbrengst.

Beleggers hebben te maken met een groeiende wereldbevolking, klimaatverandering, aanhoudende verstedelijking, snelle technologische ontwikkelingen en de roep om meer transparantie. Een vermogensbeheerder kan door te investeren in alle vastgoedsectoren bijdragen aan het welzijn van mensen en zo maatschappelijk rendement genereren.

Gegeven de globalisering, geloven wij in de kracht van een wereldwijde aanpak met een lokale focus op samenwerking. Onze organisatie is groot en klein tegelijk. We zijn groot genoeg om verschil te maken in de markten waarin we opereren, en klein genoeg om onze klanten persoonlijk te kennen en bedienen.

Onze impact op de samenleving

Bouwinvest gebruikt een waardecreatiemodel. Hiermee maken wij inzichtelijk welk financieel, maatschappelijk en menselijk kapitaal wij benutten, hoe wij daar waarde aan toevoegen en wat dat vervolgens voor de maatschappij betekent. Het gaat daarbij om financiële en niet-financiële waarde. Inzicht hierin helpt Bouwinvest om op integrale wijze na te denken over onze impact op de samenleving en om vervolgens passend te handelen.

Bouwinvest waardecreatiemodel

Input

Financieel
Toevertrouwd vermogen van €15,1 mrd. van pensioenfondsen en verzekeraars

Intellectueel
Sinds 1952 kennis en expertise van de vastgoed- (10 regio's en 6 sectoren) en pensioenwereld

Sociaal
Samenwerkingspartner door middel van 50 actieve posities in kennis- en netwerkorganisaties

Mensen
185 gemotiveerde professionals en jaarlijks opleiding- en ontwikkelingsbudget van 3% van de loonsom

Bedrijfsmodel

Onze missie

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

Kernprocessen

- Client management
- Vastgoedinvesteringen & management
- Human Resource management

Wat we doen

Wij investeren in duurzaam vastgoed, gericht op stabiele huurinkomsten en waardeontwikkeling voor de lange termijn, voor onze klanten pensioenfondsen en verzekeraars.

Kernwaarden

+ Wij zijn experts
+ Wij zijn duidelijk
+ Wij overtreffen verwachtingen
+ Wij geven vertrouwen

Klanten, groei & financieel rendement

Maatschappelijk rendement

Organisatie & medewerkers

Output

7,3/7,8
Onze gemiddelde huurdertevredenheid en stakeholderwaardering

25
Klanten: pensioenfondsen en verzekeraars

81 %
Deel van de portefeuille met een GRESB 4/5 sterren rating (bovengemiddeld duurzaam)

€690 mln.*
Investeringen in zorgvastgoed en betaalbare woningen (€505 mln. in NL en €185 mln. Int'l)

7,8
Onze gemiddelde medewerkerstevredenheid

2x
Aantal jaar op rij beste werkgever in de financiële sector

€12,9 mrd.
In vastgoed geïnvesteerd en een zeker gestelde acquisitiepijplijn van €2 mrd.

11 %
Rendement behaald op vastgoedinvesteringen

51 %
Deel van NL bouwprojecten met extra aandacht voor veiligheid en gezondheid (Bewuste Bouwers)

7,7 %
Percentage bespaarde energie en circa 10,6MWp hernieuwbare energie opgesteld (zonnepanelen)

3,5%
Percentage van de omzet uitgegeven aan bedrijfsverbeteringen (IT budget)

13,8%
Bedrijfsresultaat

Effect

Pensioen
Wij dragen bij aan pensioeninkomens.

Duurzame en leefbare steden
Wij dragen bij aan gezonde, veilige en inspirerende plekken waar mensen nu en in de toekomst graag willen wonen, werken en leven.

We verminderen de impact van vastgoed op het klimaat door het terugdringen van de CO2-uitstoot van gebouwen.

Vastgoedsector
Wij dragen bij aan de professionaliteit en integriteit van de vastgoedsector.

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES
Wij investeren in bovengemiddeld duurzaam vastgoed en betaalbare woningen

7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY
Wij reduceren energieverbruik en investeren in hernieuwbare energie

8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH
Wij gaan actief in gesprek met onze partners over de thema's gezondheid, veiligheid en werkomstandigheden op bouwplaatsen

3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING
Wij investeren in zorgvastgoed, gezonde gebouwen en lifecycle-proof woningen

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

* investeringen sinds 2018

Bouwinvest, YE 2019

Hoe we waarde creëren

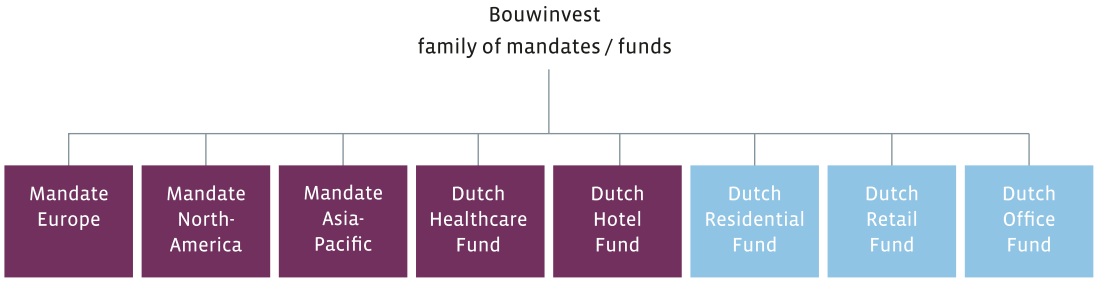
Strategie

Bouwinvest investeert wereldwijd in metropolen in tien regio's en zes sectoren. Die strategie zorgt ervoor dat Bouwinvest optimaal kan profiteren van trends en ontwikkelingen, zoals bevolkingsgroei, verstedelijking en globalisering. Bovendien zorgt deze internationale aanpak ervoor dat Bouwinvest kan profiteren van de diverse economische cycli in de snelst groeiende vastgoedmarkten. Gezien deze trends verwacht Bouwinvest te groeien naar € 17 miljard geïnvesteerd kapitaal in 2022.

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

Marktpropositie

Bouwinvest beheert drie internationale mandaten en vijf Nederlandse sectorfondsen. Drie van de fondsen – Residential, Retail en Office – staan open voor investeerders. Inmiddels hebben 25 klanten in de fondsen geïnvesteerd. De andere fondsen en mandaten worden uitsluitend beheerd voor bpfBOUW.



Klantoriëntatie

Om op de juiste manier invulling te geven aan de strategie, staat bij Bouwinvest het klantbelang centraal. Klanten vertrouwen voor de lange termijn hun kapitaal toe aan Bouwinvest. Vanzelfsprekend verwachten zij een optimale service en ontzorging, waarbij proactieve informatievoorziening essentieel is. Ook neemt de concurrentie verder toe. Klanten zijn veeleisender op het vlak van maatschappelijk rendement als aanvulling op het financiële rendement. Dat alles betekent dat ‘we moeten zeggen wat we doen, en we moeten doen wat we zeggen’ - in termen van beleggingsexposure, rendement, risico’s, kosten, duurzaamheid en liquiditeit.

Om te weten hoe onze stakeholders over ons denken is in 2019 voor het eerst een reputatieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gedaan aanvullend aan het medewerkerstevredenheid en het huurderstevredenheidonderzoek en dit jaar ter vervanging van het klanttevredenheidsonderzoek. In totaal zijn 45 van onze belangrijkste stakeholders, waarmee wij veel mee samenwerken, geïnterviewd. Het gaat om een representatieve selectie van ambassadeurs en criticasters onder onze klanten, consultants die de pensioenfondsen adviseren, internationale partners en Nederlandse ketenpartners zoals bouwers en ontwikkelaars, en gemeenten. Zij waarderen ons met gemiddeld een 7,8.

Om dit vast te houden en liever te verbeteren willen wij blijven investeren in een hechte klantrelatie en een proactieve informatievoorziening. Hierbij kijken wij terug en vooruit en zullen we de actualiteiten nog meer dan nu blijven volgen. In 2019 en begin 2020 speelde er diverse geopolitieke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld het toenemen van handelsoorlogen, de Brexit perikelen en onrusten in het Midden-Oosten. Maar ook ontwikkelingen zoals bosbranden in Australië en het Coronavirus. Deze ontwikkelingen vergen proactief handelen van ons.

Materiële thema’s

De inzichten en verwachtingen van de wereld om ons heen zijn voor Bouwinvest erg belangrijk. Daarom zijn wij continu in dialoog met onze stakeholders en verwerken we actuele zaken in strategie, beleid en operaties.

Om de belangrijkste thema’s inzichtelijk te krijgen wordt jaarlijks de materialiteitsmatrix geupdate. Vorig jaar is een uitgebreide materialiteitsanalyse uitgevoerd. In 2019 is gekozen voor een aanscherping op basis van deskresearch en een interne herijkingssessie. Naar aanleiding van de herijking zijn enkele thema’s samengevoegd

en verbreed in bereik. Zo is het onderwerp Klimaatneutrale Gebouwen toegevoegd in plaatst van 'energie-efficiënte gebouwen', om het bereik te verbreden. Het thema Veiligheid & Gezondheid is toegevoegd om het bereik van de thema's veiligheid in het bouwproces en gezonde gebouwen te verbreden.

In de bijlage is een materialiteitsmatrix opgenomen.

Integriteit en transparantie

Voor het aantrekken van investeerders is vertrouwen van cruciale betekenis. Integriteit, eerlijkheid en transparantie staan daarom bovenaan onze agenda. Het management communiceert open over zijn besluitvorming en financiële en niet-financiële bedrijfsprestaties. Bouwinvest sluit hierbij aan op internationale standaarden, zoals het Global Reporting Initiative (GRI).

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

Klimaatneutrale gebouwen

De gebouwde omgeving verbruikt ongeveer 40% van de energie in de wereld en is goed voor mogelijk 30% van de jaarlijkse uitstoot van CO_2 wereldwijd. Daarom is het belangrijk om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren en te sturen op een lager energieverbruik per vierkante meter. Klimaatneutrale gebouwen zijn van invloed op het energieverbruik en daarmee ook op het streven de CO_2-uitstoot wereldwijd te verminderen.

Klimaatneutrale gebouwen hebben lagere (service)kosten, een hoger comfort en een betere bezettingsgraad. Ze zijn daarmee 'waardevaster' en voorbereid op toekomstige aanscherping van wet- en regelgeving die voortkomt uit bijvoorbeeld het Klimaatakkoord. We realiseren een energie-efficiënte 'paris proof' vastgoedportefeuille door te investeren in gebouwen met een goed geïsoleerd casco, het toepassen van slimme moderne verwarmings-, koeling- en verlichtingssystemen en duurzame energieopwekking. Zo dragen we bij aan het tegengaan van klimaatverandering en het nakomen van de klimaatafspraken van Parijs (COP21).

Energielabels en het meten van het daadwerkelijke gebruik per vierkante meter (energie-intensiteit) zijn voor ons methoden om een energie-efficiënte portefeuille te realiseren. Ons doel is om in 2045 in Nederland een klimaatneutrale portefeuille te hebben. Om dit te bereiken zal het energieverbruik gemiddeld met ongeveer 5% per jaar moeten afnemen.

CO_2-emissies van de vastgoedportefeuille beperken

Het klimaat verandert doordat de temperatuur op aarde stijgt. Dat komt doordat er steeds meer broeikasgassen zoals CO_2 in de lucht komen. Vastgoed heeft daarin een belangrijk aandeel. Als investeerder in gebouwen voelen wij daarvoor een verantwoordelijkheid.

Wij willen bijdragen aan de strijd tegen klimaatverandering door zuinig om te gaan met materialen en energie, te investeren in goed geïsoleerde gebouwen, opwekking van duurzame energie in en op onze gebouwen en te werken aan een fossielvrije vastgoedportefeuille. We werken hieraan met een lange termijn ambitie voor 2045. Duurzame gebouwcertificaten geven ons daarbij inzicht in de stappen die we nog moeten zetten. We verminderen onze directe uitstoot (gas), 'vergroenen' onze elektriciteit en kiezen voor duurzame energiebronnen voor onze gebouwen, zoals zonnepanelen, warmtepompen en warmte koude opslaginstallaties (WKO's).

Naast het verminderen van de directe uitstoot door middel van het gebruik van duurzame energiebronnen, kijken we ook naar mogelijkheden voor het gebruik van duurzamere materialen en technologieën om de CO_2-uitstoot van ons vastgoed te verlagen. Voor dergelijke processen betrekken we ook de gebruikers van ons vastgoed.

Tevreden huurders en gebruikers

De mate van tevredenheid van huurders en gebruikers van onze gebouwen maakt inzichtelijk of de gebouwen en dienstverlening daaromheen voldoen aan hun verwachtingen. Bouwinvest luistert naar huurders en gebruikers om meer te weten te komen over de behoeften en vereisten, voor nu en in de toekomst. Tevredenheidsonderzoeken en enquêtes onder huurderpanels voorzien ons periodiek van waardevolle inzichten. We gebruiken de resultaten om processen en producten te verbeteren.

Zowel Bouwinvest als de vastgoedbeheerder hebben contact met huurders en gebruikers. Elk kwartaal delen zij onderling hun ervaringen met huurders en gebruikers. Voor beter inzicht in het klantcontact en de kwaliteit van

onze dienstverlening richting huurders en gebruikers wordt de klantreis ('customer journey') waar mogelijk gedigitaliseerd.

Wij zijn ervan overtuigd dat tevreden huurders en gebruikers bijdragen aan stabiele huurinkomsten en het leegstandrisico verlagen. Bouwinvest streeft een gemiddeld huurdertevredenheidscijfer na van minimaal een 7.

Klantgerichtheid en tevredenheid

Het behouden van het vertrouwen van institutionele investeerders, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, is essentieel voor de toekomstige groei van Bouwinvest. Klanten vertrouwen voor de lange termijn hun kapitaal aan ons toe. De continuïteit van Bouwinvest wordt verzekerd door het belang van onze stakeholders te dienen. In samenwerking met bpfBOUW is een beleidsdocument opgesteld ten aanzien van actief aandeelhouderschap in de listed portefeuille.

Permanent zijn we met onze klanten in dialoog over hun wensen. Bouwinvest houdt periodiek een tevredenheidsonderzoek onder klanten en streeft naar een klantenwaardering van gemiddeld minimaal een 7,5.

Tevreden en betrokken medewerkers

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

Bouwinvest wil dat medewerkers tevreden en betrokken zijn, en meet dit elke twee jaar door middel van een onderzoek. We streven naar een gemiddeld tevredenheidscijfer van minimaal een 7,5.

Cybersecurity en privacy

Voor Bouwinvest is informatiebeveiliging van strategisch belang. Klanten en huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat persoonsgegevens goed zijn beschermd. Bouwinvest beschikt over strikte procedures om cybercriminaliteit te voorkomen.

Onze kritische bedrijfsprocessen worden door IT-applicaties ondersteund. Vanuit governance perspectief is informatiebeveiliging een vast onderdeel van het risicomanagementproces. Eén van de gedefinieerde risico's in de periodieke IT Risk Assessment is de dreiging van een cybersecurity-aanval. Om dit risico te verkleinen zijn diverse beheersmaatregelen opgesteld en testen we regelmatig. Omdat we met ketenpartners in vastgoed samenwerken voeren we jaarlijks onderzoek uit bij hen naar de effectieve werking van hun beheersmaatregelen en IT-beveiliging rond onze Bouwinvest data. We meten onze weerbaarheid in het kader van cybersecurity jaarlijks met een assessment uitgevoerd door een externe partner. Hieruit blijkt dat we goed beveiligd zijn. We hebben als doel onze data goed te beheren, substantiële incidenten op het gebied van persoonsgegevens uit te sluiten en onze cybersecurity verdediging en respons op orde te hebben.

Naast de informatiebeveiligingsmaatregelen heeft Bouwinvest ook beleid en processen ingericht voor de verwerking van, en een juiste omgang met, persoonsgegevens om aan de verplichtingen te voldoen voortkomend uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Evaluatie op het gebied van privacy en de verwerking van persoonsgegevens vindt plaats binnen de jaarlijkse Systematische Integriteit Risico Analyse (SIRA). Bouwinvest beschikt over een privacy officer die toeziet op de naleving van de vereisten voortkomend uit de wetgeving en intern beleid.

IT en data gerelateerde onderdelen binnen een gebouw in onze vastgoedportefeuille vallen buiten de managementscope.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van woningen vinden wij belangrijk, omdat we doorgaans voor twintig jaar of langer investeren in stedelijke gebieden. Leefbare, betaalbare en inclusieve steden bieden een betere garantie voor de aantrekkelijkheid van een gebied en daarmee voor de waardevastheid van de gebouwen. Op deze plekken willen mensen nu en in de toekomst wonen, werken en verblijven. Dit levert onze klanten een langjarig stabiel rendement op.

Bouwinvest streeft ernaar om voldoende woningen aan te bieden waar bovengemiddeld behoefte aan is, zoals betaalbare huurwoningen en betaalbare woningen in combinatie met zorg. Daarom focussen we in het bijzonder op het toevoegen van (zorg)woningen in het middenhuur-segment. Niet alleen in de belangrijkste steden in

Nederland, maar ook elders in de wereld. De realisatie van betaalbare (zorg)woningen is afhankelijk van een aantal voorwaarden: beschikbaarheid van bouwlocaties, haalbare grondprijzen en ruimte voor een passend huurbeleid.

Nieuwe technologie en innovatie

De wereld om ons heen verandert razendsnel. Technologische veranderingen kunnen bijdragen aan verbetering van de business, maar kunnen evengoed onze activiteiten op lange termijn bedreigen. Bouwinvest houdt daarom nieuwe technologische ontwikkelingen nauwgezet in de gaten.

We zijn actief betrokken bij diverse platforms zoals Holland Contech & Proptech. We onderhouden daar contact met ondernemers op het gebied van artificial intelligence, blockchain, internet of things en andere nieuwe technologie. We delen kennis en doen pilots. Voorspellende analyses op basis van big data, procesautomatisering, digitale communicatieplatforms en innovaties die voortkomen uit nieuwe fintech-bedrijven, kunnen ons helpen om zowel onze investeringen als onze bedrijfsvoering toekomstbestendig te houden.

Innovatie richt zich op ‘user experience’ (klantbeleving), circulariteit en duurzaamheid en ‘the way we work’ (alles wat de kwaliteit van onze investeringsbeslissingen kan verbeteren). Alle drie dragen bij aan een beter resultaat voor onze stakeholders.

Gezondheid en veiligheid

Mensen brengen een groot deel van de dag door in een woning, kantoor of school. Maar het binnenklimaat blijkt vaak ongezond. Het realiseren van gezonde gebouwen is daarom in opkomst. Bouwinvest werkt aan de realisatie van gezonde gebouwen door middel van verschillende gebouwlabels. Door gebouwen te certificeren met brede duurzaamheidslabels zorgen we ervoor dat ze niet alleen energiezuinig zijn en rekening houden met het milieu, maar vooral ook een gezonde leefomgeving vormen voor de gebruikers.

Gezonde gebouwen leveren een positieve bijdrage aan de productiviteit en het welbevinden van haar gebruikers. Bouwinvest kijkt daarom kritisch naar onder meer de kwaliteit van toe te passen installaties en zet in op het gebruik van natuurlijke materialen. We sturen op het thema gezondheid via de verschillende gebouwlabels (BREEAM en GPR-gebouw). Ook hebben wij oog voor een veilige leefomgeving. We streven naar Nederlandse hartveilige vastgoedportefeuilles.

De impact van de gebouwen waarin wij investeren begint al bij de start van de bouw. Een bouwplaats heeft immers invloed op de omgeving. De veiligheid, gezondheid en werkcondities van de werknemers en het beperken van de overlast op de omgeving vinden wij belangrijk. De Bewuste Bouwers gedragscode biedt, bovenop alle wettelijke vereisten, concrete handvatten voor bewust werken met oog voor de omgeving, het milieu, veiligheid en minder overlast. We pleiten dan ook voor het gebruik van deze 'code' voor bouwplaatsen.

Onze uitdaging hierbij is dat we beperkte invloed hierop hebben. Bij nieuwbouwprojecten sluiten we voornamelijk turnkey overeenkomsten met projectontwikkelaars terwijl enkel aannemers de Bewuste Bouwers code kunnen aanvragen. Desondanks hebben we onszelf als doel gesteld dat jaarlijks minimaal 50% van de bouwplaatsen waarin wij investeren (nieuwbouw en herontwikkeling) zijn aangemeld als Bewuste Bouwplaats.

Klimaatbestendige gebouwen

De impact van klimaatverandering wordt steeds beter zichtbaar. De fysieke risico’s nemen toe, maar ook de transitierisico’s als gevolg van aanvullende regelgeving van overheden om de wereldwijde klimaatverandering af te remmen. Dit vraagt om meer aandacht voor de risico’s ten gevolge van klimaatverandering en de financiële impact.

Bouwinvest brengt voor de gebouwen in zijn Nederlandse fondsen de blootstelling aan klimaatrisico’s in beeld. Dat doen we door een zogeheten klimaatstress-test, waarin klimaatdata wordt gecombineerd met gebouwinformatie. Het gaat dan bijvoorbeeld over hinder en schade door wateroverlast, hittestress binnen en buiten gebouwen en verzakkingen door droogte en bodemdaling. Duidelijk moet worden of onze huidige alsook toekomstige investeringen klimaatbestendig zijn; zowel voor de korte termijn alsook rond 2050. Tegelijkertijd wordt geanalyseerd welke (beheers)maatregelen nodig zijn om schade aan onze gebouwen te voorkomen en de veiligheid en het welbevinden van de gebruikers van onze gebouwen te waarborgen.

Appartementen

Amsterdam
Nederland
De Werf
(Residential Fund)

Directieverslag

In het Business Plan 2019-2021 'Move up to the next level' stelde Bouwinvest zich een aantal doelen. Een langetermijnrendement van gemiddeld 5% tot 7% per jaar, exclusief valutaeffecten. Een transactievolume van jaarlijks € 800 miljoen. En van het totaal geïnvesteerde kapitaal scoort minimaal 75% van het vastgoed 4 of 5 GRESB-sterren.

Ook heeft Bouwinvest zich tot doel gesteld dat in de onderzoeken naar de tevredenheid van huurders minimaal een 7 en de tevredenheid van klanten en eigen medewerkers steeds sprake is van minimaal een 7,5. Om de groei van de organisatie te ondersteunen wordt het aantal fte's naar 200 uitgebreid in 2021. Met 185 fte's in 2019 liggen we goed op koers. Verder stelde Bouwinvest zich tot doel invulling te geven aan de ontwikkeling van strategieën voor opkomende markten (Azië) en lokale kantoren in New York (Noord-Amerika) en Sydney (Azië-Pacific) te openen in de planperiode 2019-2021.

De realisatie van bovenstaande doelstellingen is als volgt. Het rendement op geïnvesteerd kapitaal was 11%, exclusief valutaresultaat, het transactievolume was € 1.043 miljoen en van het geïnvesteerd kapitaal scoorde 81% 4 of 5 GRESB-sterren. De huurderstevredenheid kwam uit op een score 7,3. De gemiddelde stakeholderwaardering en de medewerkerstevredenheid kwamen beiden uit op een 7,8.

Strategie verantwoord beleggen en ondernemen

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

Als vastgoedbelegger voelen we de verantwoordelijkheid mee te doen aan de zoektocht naar oplossingen voor verbetering van milieu en maatschappij. We willen positieve impact realiseren met onze activiteiten (maatschappelijk rendement):

- **Financiële bijdrage aan pensioeninkomen**
  - Wij dragen bij aan pensioeninkomens.
- **Leefbare en inclusieve steden en gebieden**
  - Wij dragen bij aan gezonde, veilige en inspirerende plekken waar mensen nu en in de toekomst graag willen wonen, werken en leven.
  - We verminderen de impact van vastgoed op het klimaat dankzij CO_2-reductie.
- **Toekomstbestendige vastgoedsector**
  - Wij dragen bij aan de professionaliteit en integriteit van de vastgoedsector.

Om op lange termijn duurzame rendementen te kunnen genereren, nemen wij milieu-, sociale en governance (ESG) criteria mee in onze investeringsbeslissingen. Dit is in lijn met de Principles for Responsible Investment van de Verenigde Naties (UN PRI), die wij hebben ondertekend. Door de UN PRI te onderschrijven, erkennen wij het belang van verantwoord beleggen en committeren wij ons publiekelijk aan het implementeren van de zes principes in ons beleggingsproces. Ook committeren wij ons aan het behalen van de Parijse klimaatdoelstellingen. Onze langetermijndoelstelling is om in 2045 een bijna energieneutrale portefeuille (energie index van 0) te hebben. Een zogenaamde 'Paris Proof' portefeuille.

Onderweg naar 'Paris Proof' is onze doelstelling dat in 2021 minimaal 75% procent van het geïnvesteerd kapitaal bovengemiddeld duurzaam is (GRESB 4 of 5 sterren) en een positieve bijdrage levert aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties (UN SDG's).

- Duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11): Wij investeren in bovengemiddeld duurzaam vastgoed en betaalbare woningen.
- Betaalbare en duurzame energie (SDG 7): Wij reduceren energieverbruik en investeren in hernieuwbare energie.

- Waardig werk en economische groei (SDG 8): Wij gaan actief in gesprek met onze partners over de thema's gezondheid, veiligheid en werkomstandigheden op bouwplaatsen.
- Goede gezondheid en welzijn (SDG 3): Wij investeren in zorgvastgoed, gezonde gebouwen en levensloopbestendige woningen.

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

Verantwoord beleggen

Portefeuilleresultaten 2019

x € miljoen

Fondsen en mandaten	Omvang ultimo 2019	Plan 2022	Secured pipeline ultimo 2019	Rendement 2019	Relatieve performance 2014 - 2018
North America Mandate	1.370	1.665	441	11,5%	0,9%
Europe Mandate	1.190	1.671	182	6,4%	0,8%
Asia-Pacific Mandate	1.063	1.718	252	10,6%	0,0%
Dutch Residential Fund	6.529	8.172	784	11,5%	1,6%
Dutch Office Fund	1.077	1.317	134	20,3%	(2,2)%
Dutch Retail Fund	979	1.055	0	4,3%	2,1%
Dutch Hotel Fund	333	559	34	22,3%	-
Dutch Healthcare Fund	262	538	71	7,7%	-
Bouwinvest Development	65				
Other	64				

Europe Mandate

De Europese portefeuille behaalde in 2019 een rendement van 6,4% (4,7% over 2018). Eind 2019 kende de portefeuille een waarde van € 1,2 miljard. In 2019 is 47% van de investeringen in de Europese portefeuille bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). Het energieverbruik van de assets is afgenomen met 1,4% en de CO_2-uitstoot gedaald met 1,2%.

Er zijn in 2019 voor € 143 miljoen aan nieuwe investeringen gedaan, vooral in kantoren en logistieke centra. De pijplijn van het Europe Mandate bestaat uit € 182 miljoen aan investeringen.

Suresnes

Woningen en zorgvastgoed
Parijs, Frankrijk
(Europe Mandate, AEW Residys)

North America Mandate

De Noord-Amerikaanse portefeuille behaalde in 2019 een rendement van 11,5% (4,3% over 2018). Eind 2019 had de portefeuille een waarde van € 1,4 miljard. Momenteel is 28% van de investeringen in de Noord-Amerikaanse portefeuille bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). Het energieverbruik van de assets is afgenomen met 0,3% en de CO_2-uitstoot gedaald met 0,4%.

De pijplijn van het North America Mandate behelst € 441 miljoen aan investeringen. Bouwinvest investeerde in deze regio in totaal € 348 miljoen in betaalbare woningen, zorgvastgoed en logistiek vastgoed. Deze laatste belegging richt zich specifiek op kleine distributiecentra in steden in het oosten van de Verenigde Staten, inclusief Chicago, Dallas, Houston, Atlanta, Philadelphia, Baltimore-Washington en centraal en zuid Florida.

Truck Service Area

Last Mile Logistics
Orlando, North America
(North America Mandate,
High Street Logistics Properties)

Asia-Pacific Mandate

De Asia-Pacific portefeuille leverde in 2019 een rendement van 10,6% (8,9% over 2018). Eind 2019 kende de portefeuille een waarde van € 1,1 miljard. Van de investeringen in deze portefeuille is 31% bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren). Het energieverbruik van de assets in het Asia-Pacific Mandate is afgenomen met 2,5% en de CO_2-uitstoot gedaald met 9,1%.

In de pijplijn van het Asia-Pacific Mandate bevindt zich voor € 252 miljoen aan investeringen en in 2019 werd in totaal voor € 209 miljoen geïnvesteerd. Dit jaar is geïnvesteerd in kantoren, winkelvastgoed, logistiek en studentenhuisvesting. Zo is € 88 miljoen geïnvesteerd in metropolen in Asia-Pacific. Het betreft een investering in een portefeuille met kantoorgebouwen in Tokio, Osaka, Hong Kong, Seoul en Auckland.

Autumn
Kantoren
Hong Kong, China
(Asia-Pacific Mandate, Pan-APAC Offices (PAG))

Residential Fund

Het totaal rendement van het Residential Fund bedraagt in 2019 11,5% (18,2% in 2018), met een direct rendement van 2,3% (2,5% in 2018). Het indirect rendement is uitgekomen op 9,1% (15,4% in 2018). Eind 2019 omvatte het fonds € 6,5 miljard. In de GRESB-benchmark heeft het Residential Fund wederom 4 GRESB sterren behaald.
De CO_2-uitstoot van de assets in het Residential Fund is toegenomen met 10,3% als gevolg van een toename in het gasverbruik. Het energieverbruik is in 2019 afgenomen met 2,2%. Het fonds telt 22 klanten die voor in totaal € 190 miljoen hebben gecommitteerd.

In de pijplijn bevindt zich voor € 784 miljoen aan investeringen en het transactievolume bedroeg € 422 miljoen. Het Residential Fund investeerde bijvoorbeeld in 30 aardgasloze en energieneutrale appartementen in Den Haag. Het Residential Fund verwierf ook drie projecten met 177 woningen in Rijswijk, Hoofddorp en Zwolle, investeerde in 316 woningen in Delft en kocht 115 appartementen in het project De Open Veste in Purmerend. Ook werden twee investeringen in Eindhoven gedaan: 139 huurappartementen in het project De Gebroeders in de wijk Oud-Strijp en 99 appartementen in het project NEXT in de wijk Strijp-S. Het merendeel van de woningen zal in het middenhuursegment worden verhuurd.

Zonnehoeve
Woningen
Apeldoorn, Nederland
(Residential Fund)

Retail Fund

Het Retail Fund leverde in 2019 een totaal rendement op van 4,3% (5,6% in 2018). Dit was het resultaat van een direct rendement van 4,2% (3,5% in 2018) en een indirect rendement van 0,1% (2% in 2018). Eind 2019 kwam het geïnvesteerd kapitaal uit op € 979 miljoen. Het Retail Fund heeft wederom 4 GRESB sterren behaald. Het energieverbruik van de assets in het Retail Fund is in 2019 met 7,3% afgenomen en de CO_2-uitstoot is gedaald met 18,6%. In 2019 is er € 78 miljoen gecommitteerd door klanten, het totaal aan commitments is nu € 90 miljoen. Het fonds heeft nu 7 klanten.

Op dit moment is de pijplijn leeg. Het transactievolume bedroeg € 8,2 miljoen. In lijn met de strategie heeft het fonds geïnvesteerd in winkelcentra voor de dagelijkse levensbehoeften (convenience). Zo werd de modernisering van wijkwinkelcentrum Goverwelle in Gouda afgerond. Ook investeerde het fonds in winkelpanden in hoofdwinkelstraten. In Eindhoven werd nog een winkelpand gekocht aan de Demer. Samen met andere panden bezit Bouwinvest in deze straat nu ruim 2.000 m^2.

Zoutelande

Convenience
Westkapelseweg 10, Nederland
(Retail Fund)

Office Fund

Het Office Fund realiseerde in 2019 een totaal rendement van 20,3% (11,4% in 2018). Het direct rendement kwam uit op 2,3% (2,2% in 2018) en het indirect rendement op 17,8% (9,1% in 2018). Eind 2019 omvatte het Office Fund € 1.077 miljoen. Het Office Fund heeft in 2019 opnieuw de hoogste score van 5 sterren in de GRESB-benchmark behaald. Het energieverbruik van de assets in het Office Fund is in 2019 afgenomen met 10,2% en de CO_2-uitstoot is gedaald met 7,8%. In 2019 hebben klanten voor in totaal € 72 miljoen gecommitteerd. Het fonds heeft nu 7 klanten.

In de pijplijn bevinden zich voor € 134 miljoen aan investeringen en er werden geen nieuwe transacties gedaan. In januari is de bouw gestart van het kantoorgebouw Central Park (28.000 m^2) in Utrecht. Ook is de verbouwing van de voormalige Citroëngebouwen op het Stadionplein in Amsterdam afgerond.

Move

Kantoren
Amsterdam, Nederland
(Office Fund)

Hotel Fund

Het Hotel Fund leverde in 2019 een rendement op van 22,3% (17% in 2018) met een direct rendement van 4,2% (4,9% over 2018) en een indirect rendement van 17,6% (11,7% over 2018). Eind 2019 omvatte het fonds € 333 miljoen. Het Hotel Fund verbeterde zijn GRESB-score aanzienlijk en is gestegen naar 4 sterren binnen de GRESB. Het hotelfonds is door GRESB voor uitgeroepen tot sectorleader wereldwijd voor niet beursgenoteerde vastgoedfondsen.

In de pijplijn bevindt zich voor € 34 miljoen aan investeringen en er werd voor € 25 miljoen transacties verricht. Hotel Boat & Co in Amsterdam-Houthaven is officieel opgeleverd. Boat & Co biedt een vernieuwend hotelconcept met 82 ruime hotelappartementen, horeca, spa en gym.

Boat&Co
Hotel
Amsterdam, Nederland
(Hotel Fund)

Healthcare Fund

Het Healthcare Fund leverde in 2019 een rendement op van 7,7% (8,1% in 2018) met een direct rendement van 2,8% (3,0% over 2018) en een indirect rendement van 4,8% (5,0% over 2018). Eind 2019 kwam het geïnvesteerd vermogen uit op € 262 miljoen. Het Healthcare Fund verbeterde de duurzaamheidsprestaties aanzienlijk en kreeg dit jaar 4 sterren in de GRESB (2018: 1 ster).

De pijplijn van het fonds bedraagt € 71 miljoen. In totaal is voor € 85 miljoen aan transacties verricht in zelfstandige zorgappartementen en intramurale zorggebouwen in Rijswijk-Buiten, Zoetermeer en Heerenveen. Ook heeft het Healthcare Fund een zorggebouw aangekocht in Harderwijk. Het wordt flexibel en circulair gebouwd en zal voldoen aan de WELL-standaard.

Rosorum
Verzorgd wonen
Amersfoort, Nederland
(Healthcare Fund)

Duurzame vastgoedinvesteringen

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

Investeren in duurzaam vastgoed

Onze belangrijkste doelstelling is om ervoor te zorgen dat ten minste 75% van ons geïnvesteerd kapitaal tegen 2021 bovengemiddeld duurzaam zal zijn (GRESB 4 of 5 sterren). Het aandeel bovengemiddeld duurzame investeringen is gestegen met 2 procentpunt naar 81% en ligt daarmee ruim 6 procentpunt boven de minimale 75% doelstelling. Deze stijging is voornamelijk gerealiseerd doordat het Hotel Fund en het Healthcare Fund in 2019 voor de eerste keer een GRESB 4 sterren rating hebben ontvangen. Ons hotelfonds is tevens door GRESB uitgeroepen tot ‘global sector-leader’.

Elk kwartaal worden de duurzaamheidsprestaties inclusief evaluatie gerapporteerd aan aandeelhouders op fonds-, mandaat- en totaalniveau. In het derde kwartaal wordt de strategie en het plan per fonds/mandaat voor de komende drie jaar herijkt en gepresenteerd aan investeerders. Bij het herijken van de strategie worden de doelstellingen geëvalueerd en indien nodig worden de aanpak en doelstellingen aangepast.
Het percentage duurzame investeringen van 81%, dat in 2019 dus boven de minimale doelstelling van 75% ligt, wordt verhoogd naar minimaal 80% voor de komende drie jaar. De aanpak blijft ongewijzigd.

Bouwinvest nam in 2019 voor het eerst deel aan de PRI-benchmark. Voor de module strategie en governance, en de module property, behaalden we tweemaal een A+, de hoogst mogelijke score.

Doelstelling verbetering van duurzaamheidsprestaties	
In 2021 is minimaal 75% procent van het beheerd vermogen bovengemiddeld duurzaam (GRESB 4 of 5 sterren).	On track: 81,3%

Onze duurzame vastgoedinvesteringsstrategie is gebaseerd op twee pijlers: duurzaam gecertificeerd vastgoed en de vermindering van de milieu-impact.

Duurzaam gecertificeerd vastgoed

Duurzaamheidscertificaten tonen de kwaliteit van onze gebouwen, geven ons inzicht waar onze investeringen staan in termen van duurzaamheid en waar nog mogelijkheden voor verbetering zijn. We gebruiken internationaal geaccepteerde duurzaamheidscertificaten voor het meten en beoordelen van de algehele duurzaamheid van onze gebouwen en portefeuilles.

Voor het Residential Fund en het Healthcare Fund maakt Bouwinvest gebruik van het GPR-label. Het GPR-label waardeert de duurzaamheid van gebouwen op basis van vijf thema's, waaronder gezondheid. Het GPR-label beoordeelt het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht. Daarnaast kijkt het GPR-label naar de gebruikskwaliteit, waar bijvoorbeeld een veilige leefomgeving onder valt.

Het Retail-, Office- en Hotel Fund maken gebruik van BREEAM-certificering. BREEAM waardeert het assetmanagement op een elftal gezondheidskwesties vergelijkbaar met de GPR-onderwerpen geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort en de gebruikskwaliteit. Voor de Nederlandse fondsen wordt bij acquisitie minimale eisen gesteld aan de gebouwlabelling en wordt een streefwaarde opgesteld voor de huidige portefeuilles, hierdoor wil Bouwinvest een duurzame, maar ook gezonde portefeuille realiseren. Jaarlijks evalueren we de spreiding in de portefeuille en wordt een plan opgesteld om te verbeteren. Waar gezondheid tot op heden een integraal onderdeel is geweest van de certificaatscores zal de komende jaren naar verwachting ook meer worden gekeken naar de specifieke scores waaruit een duurzaamheidscertificaat is opgebouwd.

Een gebouw met een duurzaamheidkeurmerk helpt de klimaatverandering tegen te gaan en genereert bredere sociale, economische, ecologische en gezondheidsvoordelen. We zijn ervan overtuigd dat onze aanpak risico's doet afnemen, zorgt voor betere rendementen en de aantrekkelijkheid van ons vastgoed en portefeuilles verhoogt. In 2019 was Bouwinvest opnieuw een van de grootste opdrachtgevers voor het certificeren van nieuwbouwplannen en gebouwen met BREEAM-NL. Tijdens de Provada is het 200ste GPR gebouw-certificaat in ontvangst genomen. Ook wordt mede-geïnvesteerd in kantoorgebouw The Spiral (260.000 m^2) in New York. Voor dat project is na enkele aanpassingen in de laatste ontwerpfase - onder andere door aanmoediging van Bouwinvest - het beoogde LEED-duurzaamheidscertificaat naar boven bijgesteld tot Gold.

In de Nederlandse fondsen is het aandeel duurzaam gelabelde gebouwen verder gestegen naar 98,2% (2018: 62%). Ook binnen de internationale mandaten zien we een stijging in het aandeel duurzaam gelabelde gebouwen bij de GRESB deelnemers. Bovendien scoort de internationale portefeuille op het onderdeel duurzame gebouwcertificaten beter dan het wereldwijd gemiddelde.

Verminderen milieu-impact

In de Nederlandse portefeuille is afgelopen jaar de milieu-impact verder verlaagd door de opwekking van duurzame energie i.e. de installatie van zonnepanelen en warmte-koude opslag. Daarnaast wordt er bij strategisch onderhoud gelet op de verduurzaming. Bijvoorbeeld door het gebruik van moderne energie-efficiënte klimaatinstallaties, slimme verlichtingssystemen en het gebruik van nieuwe technologie en innovatie die kunnen bijdragen aan het verlagen van de milieu-impact.

Elk kwartaal wordt de gerealiseerde energie- en CO_2-emissie reductie per sectorfonds gerapporteerd aan directie en de investeerders en voorzien van een evaluatie. In het derde kwartaal wordt de strategie en het plan van het fonds voor de drie komende jaren herijkt en ter goedkeuring voorgelegd aan de investeerders. Bij het herijken van

de strategie worden de ESG doelstellingen (waaronder de energie- en CO_2-emissie reductie) geëvalueerd. Indien nodig worden de aanpak en doelstellingen bijgesteld.

In de Nederlandse woningportefeuille zijn de afgelopen jaren diverse energiebesparende maatregelen doorgevoerd en energiezuinige woningen aangekocht. Hierdoor bestaat deze portefeuille vanaf 2019 volledig uit groene energielabels.

Samenwerking en sturen op daadwerkelijk energieverbruik zien wij als essentieel om de doelstellingen van het Parijse Klimaatakkoord te halen. Het Office Fund en technisch dienstverlener ENGIE hebben in dit kader de handtekeningen gezet onder het Energie Prestatie Contract voor het WTC The Hague. Het doel van dit contract is om de komende jaren gezamenlijk het energiegebruik van WTC The Hague verder terug te dringen zodat het gebouw Paris Proof zal zijn, dus zal voldoen aan de klimaatdoelstellingen van Parijs (voor kantoren 50 kWh/m^2).

Ook is een nieuwe samenwerking aangegaan met Albert Heijn. Er zijn zonnepanelen geplaatst op winkelcentrum Molenhoek in Rosmalen. Bouwinvest verhuurt hierbij de panelen aan Albert Heijn. De opbrengst komt direct ten goede aan de elektriciteitsvoorziening van de supermarkt.

In 2019 komt het totaal geïnstalleerd vermogen duurzame energie in de Nederlandse portefeuille uit op 9,4 MWp. Dit is een toename van 4,6 MWp die onder andere is gerealiseerd door het installeren van 1,0 MWp op woningen. Hiermee liggen we op koers voor ons doel om 12,5 MWp geïnstalleerd te hebben eind 2021.

De uiteindelijke energiereductie in 2019 bedroeg respectievelijk 7,7% voor de Nederlandse opengestelde portefeuilles en 1,1% voor de internationale mandaten. De CO_2-emissies zijn gereduceerd met 6,8% voor de Nederlandse portefeuille en 3,5% voor de internationale mandaten.

De 6,8% emissiereductie overtreft ruim onze doelstelling van 3%. Komend jaar wordt bekeken of de CO_2-emissiereductie opgenomen kan worden in de kwartaalrapportage om de evaluatiefrequentie te verhogen.

Het tijdig, juist en volledig beschikbaar hebben van energieverbruiken blijft een aandachtspunt. Om data beter beschikbaar te krijgen wordt sinds 2019 gewerkt aan het direct ontsluiten van energieverbruiken in een milieu datamanagementsysteem. De uitgevoerde pilot is in 2019 beëindigd en heeft geholpen bij het opstellen van een marktuitvraag voor een systeem dat geschikt moet zijn voor alle typen vastgoed en milieudata. In 2020 wordt gestart met de implementatie. Tevens is voor elk fonds een basisjaar bepaald voor de berekening van reductiedoelstellingen vanaf 2020.

Daarnaast is er steeds meer aandacht voor klimaatrisico's zoals overstromingen, wateroverlast, droogte, hitte en extreme wind. De extreme weersomstandigheden kunnen door middel van onder andere fysieke schade, stijgende kosten voor hulpbronnen of een gewijzigde vraag in producten en services potentieel impact kunnen hebben op vastgoedinvesteringen. Dit betekent wellicht hogere onderhoudskosten, een toename van verzekeringskosten of een beperkte beschikbaarheid en dekking van de verzekering, maar kan in extreme gevallen ook leiden tot permanent verlies of een (gedeeltelijke) daling in de waarde van een gebouw doordat de vraag naar product/ locatie verandert.

Bouwinvest is er daarom mee gestart om, voor de huidige portefeuille, de blootstelling aan klimaatrisico's in beeld te brengen. Dit doen we door klimaatdata te combineren met onder andere gebouwinformatie. In 2020 wordt de analyse verder uitgewerkt naar object- en portefeuillespecifieke risico's met bijbehorende maatregelen.

Naast energie is de bebouwde omgeving, en daarmee de vastgoedsector, grootgebruiker van grondstoffen. Circulair ontwikkelen en bouwen zal noodzakelijk zijn om tot een nieuwe vastgoedeconomie en duurzame bouwsector te komen. Circulaire gebouwen kennen een lagere milieu-impact omdat veelal schaarse grondstoffen opnieuw worden gebruikt en afvalstromen in omvang afnemen. Daarnaast is circulair vastgoed duurzamer en genereert het bredere sociale, economische, ecologische en gezondheidsvoordelen. Bouwinvest zet dan ook in op circulariteit. In 2019 is geïnvesteerd in een circulair zorggebouw (Villa Verde) in Harderwijk.

Verder is met een team van Deloitte, Madaster en acht vooraanstaande vastgoedeigenaren, waaronder Bouwinvest, onderzoek gedaan naar de meerwaarde van circulaire gebouwen. Met dit onderzoek wordt duidelijk wat de financiële effecten zijn van het integreren van de hergebruikwaarde van materialen in gebouwen in circulaire business cases.

Doelstelling voor duurzame gebouwen	
100% Nederlandse portefeuille gelabeld in 2020	On track: 98%
Doelstellingen voor milieu-impact	
Reductie van 5% per jaar	Behaald: -7.7%
12.5 MWp aan geïnstalleerd vermogen in 2021	Behaald: circa 10,6 MWp

Verbeteren van stakeholderswaarde

Bouwinvest streeft naar het optimaliseren van de lange-termijn relaties met stakeholders. Onder onze belangrijkste stakeholders vallen onze klanten, lokale operators, huurders en medewerkers. Klanten verstrekken ons kapitaal om te investeren, lokale operators zorgen voor de investeringen in gebouwen buiten Nederland, huurders in Nederland gebruiken onze gebouwen en medewerkers zijn essentieel om resultaten te behalen.

Om te monitoren hoe onze belangrijkste stakeholdergroepen over ons denken, waar wij onze dienstverlening kunnen verbeteren of juist goed scoren worden met regelmaat verschillende tevredenheidsonderzoeken gehouden. Het huurderstevredenheidsonderzoek is jaarlijks, het medewerkersonderzoek en het klanttevredenheidsonderzoek zijn tweejaarlijks. De resultaten en verbeterpunten worden besproken met de directie. De uitkomsten worden in het jaarverslag gerapporteerd.

Afgelopen jaar is voor het eerst een reputatieonderzoek gehouden met als doel meer inzicht te krijgen in hoe stakeholders ons beoordelen en waar wij als organisatie op kunnen verbeteren. Daarvoor zijn 45 van onze belangrijkste stakeholders geïnterviewd. Klanten, consultants die de pensioenfondsen adviseren, internationale partners, Nederlandse ontwikkelaars en gemeenten waarderen ons met gemiddeld een 7,8. We scoren goed op punten als ondernemerschap, degelijkheid, enthousiasme, samenwerking, expertise en rendement. Dat willen we vasthouden, maar er zijn ook verbeterpunten. Onze stakeholders verwachten van ons meer transparantie, betere informatievoorziening en een duidelijke profilering op het thema duurzaamheid.

Klanten zien Bouwinvest als een goede en professionele partij. Consultants zien Bouwinvest als een degelijke en professionele speler met slagkracht. Maar zowel klanten als consultants willen graag tijdig geïnformeerd worden over tegenvallende resultaten of issues.
Internationale partners zijn lovend over Bouwinvest. Concullega's herkennen de ontwikkeling die Bouwinvest doormaakt maar stellen vraagtekens bij de internationale ambities. Ketenpartners waarderen Bouwinvest als een betrouwbare, degelijke en prettige samenwerkingspartner. Brancheorganisaties zien in Bouwinvest een betrokken lid dat zich inspant voor de branche. Gemeenten zien Bouwinvest als één van de topspelers in de vastgoedsector, maar vinden ons te bescheiden over wat de bijdrage is voor de stad.

Jaarlijks wordt de tevredenheid van huurders gemeten door middel van een huurderstevredenheidsonderzoek. De uitkomsten worden geëvalueerd binnen de teams die een directe relatie hebben met huurders. Eventuele acties voor het verbeteren van de 'customer journey' worden opgenomen in de jaarlijkse planningscyclus. De resultaten van het onderzoek worden gepubliceerd in het jaarverslag en besproken met de vastgoedbeheerders zodat zij hun bijdrage kunnen leveren. De gemiddelde huurderstevredenheid ligt met een 7,3 boven onze doelstelling.

Andere initiatieven om in de behoeften van onze huurders te voorzien zijn onder andere een in 2019 nieuw ontwikkeld huurdersportaal, waarmee we verwachten de informatievoorziening richting huurders te verbeteren. Daarnaast plaatste deelmobiliteitsbedrijf Hely mobiliteitshubs bij wooncomplexen in stedelijke gebieden. Bewoners krijgen een duurzaam alternatief aangeboden voor de eigen auto. In zo'n hub staan onder andere (elektrische) deelauto's, -fietsen en -bakfietsen, die voor alle bewoners beschikbaar zijn. De eerste is gerealiseerd in Amsterdam-Noord.

Ook willen we in de branche bijdragen aan het bewustzijn over het milieu en sociale vraagstukken. Zo organiseerden we dit jaar samen met GRESB het GRESB Annual Results event. Het doel was onder andere kennisdeling over de gevolgen van klimaatrisico's binnen de vastgoedsector.

In 2019 is specifiek aandacht besteed aan het standaard insluiten en afsluiten van zogenaamde 'groene huurcontracten' of 'green leases'. In deze contracten is een clausule opgenomen waarin zowel huurder als verhuurder hun medewerking committeren aan de verduurzaming van een gebouw. Vanuit huurder wordt vaak

toegang gevraagd in gebruiksdata om panden beter te kunnen monitoren en verduurzamen. Tegelijkertijd zegt de verhuurder toe om gehoor te geven aan verzoeken ten aanzien van verduurzaming vanuit de huurder.

Ook binnen de bouwsector werken wij onverminderd aan de veiligheid, duurzaamheid en omgevingscommunicatie door certificering van onze bouwplaatsen. In de overeenkomsten met projectontwikkelaars en aannemers heeft Bouwinvest de voorwaarde opgenomen om de betreffende bouwplaatsen aan te melden bij de Stichting Bewuste Bouwers. Deze gedragscode biedt het hele projectteam concrete handvatten hoe zij bewust, met oog voor de omgeving, het milieu en veiligheid, en met minder hinder kunnen werken en gaat veel verder dan het wettelijk minimum. We hebben in 2017 als doel gesteld om jaarlijks meer dan 50% van de bouwprojecten aangemeld te hebben als Bewuste Bouwplaats. Half jaarlijks wordt het aandeel bewuste bouwplaatsen gerapporteerd aan de directie en aandeelhouder. Indien nodig wordt dan bijgestuurd. In het jaarverslag wordt het resultaat publiek gemaakt en gecontroleerd door de accountant. In 2019 was 51% van de bouwplaatsen aangemeld (2018: 46%). Afgelopen jaar zijn we tevens toegetreden tot de Raad van advies van Stichting Bewuste Bouwers.

Omdat de doelstelling voor 2019 is behaald is de ambitie om het aandeel verder te verhogen. Om dit te bereiken gaan we vanaf 2020 al tijdens de acquisitiefase in gesprek met de projectontwikkelaar over veiligheid tijdens de bouwfase.

Bouwinvest is actief lid van verschillende brancheorganisaties en betrokken bij diverse initiatieven gericht op duurzaamheid en leefbaarheid. Zo is Bouwinvest actief deelnemer van het Deltaplan Duurzame Renovatie van de Dutch Green Building Council (DGBC). Een meerjarig verduurzamingsprogramma voor onder meer winkels, supermarkten, kantoren, logistieke centra en maatschappelijk vastgoed, waaronder scholen en zorginstellingen. De inzet is om de Parijse doelstellingen voor vastgoed niet in 2050, zoals het kabinet ambieert, maar al eerder te realiseren. Bouwinvest neemt deel aan zowel de sector overkoepelende werkgroep als die voor winkels en voor kantoren.

Directie en medewerkers participeren actief in 50 besturen en werkgroepen bij organisaties als ULI, IVBN, INREV, ANREV, GRESB, DGBC, NEPROM en FSC Nederland. Ook is Bouwinvest partner in Holland Metropole. Afgelopen jaar is Bouwinvest lid geworden van Platform31, Stichting Kennisontwikkeling Gebiedsontwikkeling (SKG) en het Nationaal Renovatieplatfom (NRP).

Doelstellingen voor het verbeteren van stakeholderswaarde	
Uitvoeren van een klanten- en huurderstevredenheidsonderzoek elke 2 jaar	Behaald: klanttevredenheidsscore 7,8 (2019)
Huurdertevredenheidscijfer ≥ 7	Behaald: huurdertevredenheid score 7,3 (2019)
Minimaal 50% van de bouwplaatsen aangemeld als bewuste bouwplaats	Behaald: 51% geregistreerd

Een verantwoorde organisatie

Bouwinvest hecht belang aan het uitvoeren van onze activiteiten op basis van integriteit, eerlijkheid en transparantie en we respecteren de belangen van degenen met wie we relaties onderhouden. We hebben deze principes in onze hele organisatie verankerd en opgenomen in onze gedragscode. Wij zijn van mening dat integriteit, eerlijkheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen essentieel zijn om ervoor te zorgen dat we ons werk naar behoren doen.

Het woningtekort in Nederland, vooral in het middensegment met huren tussen de € 720 en € 1000, in de grote steden, is een probleem waar we allemaal mee te maken hebben. Bouwinvest vindt de betaalbaarheid van woningen belangrijk, omdat wij doorgaans voor 20 jaar of langer investeren in stedelijke gebieden. We menen dat leefbare, betaalbare en inclusieve steden een betere garantie bieden voor de waardevastheid van onze beleggingen. Dit levert ons de grootste kans op een langjarig stabiel rendement voor onze klanten. We zijn nauw betrokken bij de discussie over betaalbare middenhuurwoningen. Onze bijdrage is als volgt:

- We maximeerde de huurverhogingen van de vrijesectorhuurwoningen in 2019 op inflatie plus 0,5%. In 2018 was dit inflatie plus 0,5%. Een tijdelijke oplossing met direct een positief effect voor onze huurders.
- We hebben ons ten doel gesteld dat 60% van onze woninginvesteringen betaalbare middenhuurwoningen moeten zijn.

- We zijn betrokken bij de afspraken met de gemeente Utrecht en gemeente Amsterdam voor het realiseren van betaalbare huurwoningen.

Het acquisitieteam van het woningfonds monitort het aantal middenhuurwoningen dat wordt geacquireerd. Bij aankopen wordt in investeringsvoorstellen expliciet aangegeven of en hoeveel middenhuurwoningen het complex bevat en welke voorwaarden aan de middenhuurwoningen worden gesteld. Aan het eind van het jaar wordt het resultaat toegelicht in het jaarverslag van het Residential Fund.

Onze beleggingen zijn minder kwetsbaar voor juridische, financiële en reputatierisico's als ze aansluiten bij wat de maatschappij van ons verlangt. Dit geldt ook voor ons fiscale gedrag. Bouwinvest ziet belastingen daarom niet als een kostenpost die geminimaliseerd moet worden maar als een investering in de infrastructuur, het rechtssysteem en de samenlevingen van de jurisdicties waar we investeren.

Concreet betekent dit dat Bouwinvest rekening houdt met internationale initiatieven gericht op het bestrijden van belastingontwijking en het bevorderen van meer transparantie over fiscale onderwerpen. Ook willen we niet enkel aan de letter van de wet voldoen, maar willen we ook handelen naar de bedoeling achter wettelijke regels en belastingverdragen.

We hebben deelgenomen aan een debat over de cultuur in de vastgoedwereld en de noodzaak integriteit en transparantie in de sector verder te versterken.

Van een verantwoordelijke organisatie mag ook een maatschappelijk verantwoorde wijze van inkopen worden verwacht. In 2019 is het inkoopbeleid aangepast en duurzamer gemaakt. Niet alleen de prijs telt. Er wordt ook gelet op de effecten van inkoop van producten op mens en milieu.

Doelstelling voor het zijn van een verantwoordelijke organisatie	
Nul incidenten en sancties als gevolg van nalatigheid	Behaald, geen incidenten en sancties

Samenvatting resultaten 2019

In 2019 heeft Bouwinvest de volgende resultaten bereikt op het gebied van duurzame vastgoedinvesteringen:

	Resultaten verantwoord investeren
Continu verbeteren van onze duurzaamheidsprestaties	81% bovengemiddeld duurzame beleggingen totale portefeuille (GRESB 4/5 Stars) (2018: 79%). 100% van de Nederlandse investeringen heeft GRESB 4/5 sterren in 2019 (2018: 94%). Binnen de internationale mandaten heeft 35% een GRESB 4/5 sterren waardering (2018: 41%).
	Transparantie: Net als vorig jaar hebben alle Nederlandse sectorfondsen deelgenomen aan GRESB. Van de internationale mandaten (op basis van belegd vermogen) heeft 79% deelgenomen aan GRESB. Dit is een stijging van 4 procentpunt ten opzichte van 2018.
	Duurzaamheid prestaties: De Nederlandse fondsen hebben een gemiddelde GRESB score van 85 punten (2018: 79). De gemiddelde GRESB score 2019 van de internationale mandaten (78 punten) is 3 punten hoger dan vorig jaar en ligt 6 punten hoger dan het GRESB wereldwijde gemiddelde van 2018 (72 punten)*.
Investeren in duurzaam vastgoed	**Duurzame gebouwcertificaten** Van de Nederlandse fondsen is 98% van het oppervlak voorzien van een duurzaam gebouw certificaat (2018: 62%). De Internationale mandaten scoorden gemiddeld 57 punten (2018: 56) op het onderdeel duurzame gebouwcertificaten binnen GRESB. Dit is 2 punten hoger dan het wereldwijde gemiddelde (55 punten)*.
	Verlagen milieu-impact **Hernieuwbare energie** Binnen de Nederlandse fondsen is in 2019 op de gebouwen 10,6 megawattpiek aan zonnepanelen aanwezig. Dit is een toename van 4,7 megawattpiek t.o.v. 2018. 12% van de energieconsumptie van de internationale investeringen was afkomstig uit hernieuwbare bronnen*.
	Energiereductie: In de Nederlandse portefeuille realiseerden we een energiereductie (like-for-like) van 7,7% en een reductie van 6,8% in CO_2 t.o.v. 2018. Binnen de internationale mandaten is het energieverbruik met 1,1% afgenomen ten opzichte van voorgaand jaar en zijn de ghg-emissies met 3,5% gedaald*.
	Energiezuinige gebouwen: In de NL portefeuille heeft 98% een groen energielabel (51% A-label) en is de gemiddelde energie-index verbeterd naar 1,10.
Verbeteren stakeholders waarde	51% van de bouwprojecten is aangemeld als Bewuste Bouwplaats (2018: 46%). 36 Medewerkers van Bouwinvest hebben een actieve positie in 50 besturen of werkgroepen bij de branche organisatie waaronder: IVBN, ANREV, INREV, AFIRE, VBA, ULI, DGBC and NEPROM.

** Resultaten van de meest recente GRESB benchmark 2019*

Verantwoord ondernemen

Duurzame bedrijfsvoering

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

Milieu-impact managementorganisatie

Ook de managementorganisatie werkt aan het verminderen van de milieu-impact. Afgelopen jaar is het Amsterdamse hoofdkantoor verduurzaamd en klimatologisch gemoderniseerd. Het verwachte resultaat na afronding van alle werkzaamheden dit jaar is een BREEAM-NL-In-Use VERY GOOD score. Door energiezuinige installaties, nieuwe klimaatplafonds, ledverlichting en zonnepanelen is het energielabel verbeterd van C naar A. Het is ons doel om het energiegebruik van ons hoofdkantoor, in samenwerking met de eigenaar, in de komende jaren richting de Paris Proof norm van 50 kWh/m te bewegen.

In verband met de verbouwing van het hoofdkantoor zijn voor 2019 geen volledige en representatieve data beschikbaar van het energieverbruik en ontbreekt de totale milieu-impact van de management organisatie. Er is daarom gekozen om in 2019 niet te rapporteren over energieverbruik en de CO_2-footprint. In 2020 zal weer een representatief beeld worden verkregen van de milieu-impact, waarin naar verwachting het effect van de getroffen maatregelen te zien zal zijn.

Waar mogelijk sturen we op het verlagen van onze CO_2-footprint. Een negatief effect van onze internationale groei is de toename van de CO_2-uitstoot door zakelijke vliegreizen. Door digitale communicatie of alternatief vervoer werken we al aan het voorkomen van CO_2-uitstoot. Verder hebben we besloten om vanaf 2020 alle vluchten standaard te compenseren. De uitstoot over het afgelopen jaar zal met terugwerkende kracht worden gecompenseerd.

Groeiende managementorganisatie

In een sterk concurrerende omgeving komt de focus steeds meer te liggen op het goed bedienen van de klanten. Niet alleen zijn processen en methodieken aangepast en verbeterd; veranderende omstandigheden vragen ook van de medewerkers een ‘Moving up to the Next Level’. De verandering die de organisatie doormaakt wordt onder meer zichtbaar in de groei van het personeelsbestand. In 2019 was sprake van een toename met 20 fte’s naar 185 fte’s. In het bijzonder is de kennis versterkt op gebied van innovatie, duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen, data-analyse en IT. Vanwege verdergaande internationalisering van de bedrijfsactiviteiten zijn medewerkers aangetrokken in de kantoren in Australië en Noord-Amerika. Ondanks de soms krappe arbeidsmarkt, ondervindt Bouwinvest geen problemen bij de werving van nieuw talent. Dat Bouwinvest een bewezen goede werkgever is, speelt daarbij een rol. Ook dit jaar kreeg Bouwinvest het 3-sterren predicaat ‘Beste Werkgever’ van Effectory.

Het HR-beleid staat niet alleen in het teken van succesvolle werving en het goed inwerken van die nieuwe medewerkers; ook is veel aandacht geschonken aan het bevorderen van een positief werkklimaat. Het Amsterdamse hoofdkantoor is ingrijpend vernieuwd en verbeterd, inclusief de komst van een flexibele, gastvrije en meer gezonde werkomgeving. In dat verband is het aanbod in het bedrijfsrestaurant gevarieerder en gezonder gemaakt.

Verhogen medewerkerstevredenheid en -betrokkenheid

Bouwinvest hecht onverminderd aan goed werkgeverschap. Er is het afgelopen jaar veel aandacht geschonken aan sociale binding tussen de medewerkers, plezierige arbeidsomstandigheden, goede arbeidsvoorwaarden en een passende beloning. Om flexibiliteit en doorstroming van medewerkers te bevorderen zijn in het kader van een nieuw functiehuis groepen van functies met vergelijkbare verantwoordelijkheden gevormd.

De medewerkerstevredenheid is met 7,8 hoog ten opzichte van de 7,3 van de benchmark. Bouwinvest scoort daarmee binnen de sector weer bovengemiddeld goed in het tweejaarlijks medewerkerstevredenheidsonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn dat werknemers de eigen betrokkenheid waarderen op een 8,1, dit is gemiddeld 7,4 in de financiële sector. Ook scoren we hoog op motivatie. Bouwinvest medewerkers geven zichzelf een 7,9, waar de benchmark 7,3 is.

Het ziekteverzuim lag in 2019 onder het gemiddelde van de Nederlandse financiële sector. Voor de voorspoedige integratie van nieuwe medewerkers is een buddy-systeem ontwikkeld. Het draagt bij aan de onboarding waardoor de betrokkenheid bij Bouwinvest groter wordt en sneller plaats vindt. Voor de vierde keer op rij heeft een groep collega’s de leergang persoonlijk leiderschap doorlopen en Collega Coaching, coaching door en voor collega’s is afgelopen jaar gestart. Ook is vanwege onder meer de stijgende pensioenleeftijd extra aandacht geschonken aan de ontwikkeling van oudere werknemers.

Community engagement & sponsoring

Afgelopen jaar is voor medewerkers de regeling Bevordering Maatschappelijk Inzet gelanceerd. Elke medewerker mag jaarlijks 1 werkdag inzetten voor een goed doel via het platform DeedMob. Afgelopen jaar hebben 108 medewerkers hier gebruik van gemaakt. Dit komt in totaal neer op circa 864 uur vrijwilligerswerk en ligt daarmee ruim boven de minimaal verwachte 500 uur. De meeste activiteiten zijn uitgevoerd in teamverband. Zo is er gekookt voor daklozen en is een groep ouderen met dementie geholpen bij hun dagbesteding. Tot slot sponsoren wij diverse maatschappelijke initiatieven, bijvoorbeeld Homeplan en het Museum Het Schip in Amsterdam.

Financiële analyse

Resultaat

Het nettoresultaat bedroeg in 2019 € 4,3 miljoen (2018: € 3,2 miljoen). Het in 2019 geboekte bedrijfsresultaat van € 4,1 miljoen lag € 1,8 miljoen hoger dan in 2018. Deze toename is veroorzaakt een stijging van de management fee en een in mindere mate toename van de bedrijfslasten.

Management fee

Ten opzichte van 2018 nam de management fee in 2019 met € 7,7 miljoen toe tot € 46,1 miljoen (2018: € 38,5 miljoen). De stijging van de management fee is veroorzaakt door de stijging van het geïnvesteerd kapitaal met 15% ten opzichte van 2018. Het geïnvesteerd kapitaal van zowel de internationale mandaten als de Nederlandse fondsen is gegroeid.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten stegen in 2019 met € 5,9 miljoen (16,3%) naar € 42,0 miljoen, ten opzichte van € 36,1 miljoen in 2018. De stijging is het resultaat van € 3,0 miljoen hogere personeelskosten, € 0,4 miljoen hogere afschrijvingen en hogere bedrijfskosten van € 2,5 miljoen.

De stijging van de personeelskosten wordt veroorzaakt door een toename van het aantal medewerkers tot 185 fte's (2018: 170 fte's) en extra inhuur van personeel. Deze toename stelt Bouwinvest in staat het beheerd vermogen beheerst te laten groeien en als organisatie state-of-the-art te blijven. Extra ingehuurd personeel is met name ingezet voor de invulling van openstaande vacatures en voor het uitvoeren van projecten.

De afschrijvingskosten zijn met € 0,4 miljoen toegenomen als gevolg van het afronden van de verbouwing van het eigen kantoor en grote IT projecten waaronder een SAP upgrade.

De overige bedrijfskosten zijn in 2019 met € 2,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2019. De automatiseringskosten zijn met € 1,3 miljoen gestegen door meer IT ondersteuning en het uitvoeren van grote projecten. De advieskosten zijn gestegen met € 0,4 miljoen ten behoeve van het optimaliseren van het risicobeheer en het openen van kantoren in het buitenland. In het algemeen leiden stijgende kosten en forse investeringen tot een € 0,4 miljoen hogere last voor niet aftrekbare BTW. De kosten van het eerste buitenlandse kantoor van Bouwinvest in Sydney Australië drukte voor € 0,2 miljoen op het resultaat.

Fiscaal resultaat

Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de beleggingen is ultimo 2019 een latente belastingverplichting opgenomen van € 1,2 miljoen.

Financiële positie

Het eigen vermogen van Bouwinvest steeg in 2019 met € 1,3 miljoen naar € 34,4 miljoen. Deze stijging wordt verklaard door de toevoeging van het nettoresultaat 2019 (€ 4,3 miljoen) en door de uitkering van dividend over 2018 (€ 3 miljoen). De solvabiliteitsratio in 2019 van 72% steeg met 2% ten opzichte van 2018 (70%) door de stijging van het eigen vermogen en een daling (€ 0,9 miljoen) van de kortlopende schulden.

Liquiditeitspositie

Ultimo 2019 was er € 26 miljoen aan rekening-courantтegoeden 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 conform het kapitaalbeleid het eigen vermogen van Bouwinvest verder te versterken door toevoeging van het resultaat over 2019 ad € 4.264.000 aan de overige reserves.

Belastingen

Bouwinvest is met de Belastingdienst in gesprek over het belastbare fiscale resultaat van Bouwinvest Office Development B.V. op de ontwikkeling van de gebouwen Move en The Garage. Bouwinvest heeft uitgelegd hoe dit resultaat is berekend en welke factoren hebben bijgedragen aan de toename van de marktwaarde van de beide objecten tijdens de herontwikkeling. Op basis van een besluit van het Ministerie van Financiën in het najaar van 2019 zal de Belastingdienst het standpunt innemen dat het resultaat op de herontwikkeling op een andere manier bepaald moet worden dan Office Development B.V. en het Office Fund N.V. zijn overeengekomen. In 2020 zetten we het gesprek met de Belastingdienst voort met het doel overeenstemming te bereiken met de Belastingdienst.

Vooruitzichten

Het zich snel verspreidende Corona virus zal wereldwijd maatschappij en economie beïnvloeden. Het toerisme is en blijft zwaar getroffen. Door overheidsbeleid en quarantainemaatregelen, worden internationale reizen uitgesteld en verminderen luchtvaartmaatschappijen het aantal vluchten drastisch. De handel is afgezwakt omdat fabrieken over de hele wereld zijn gesloten, wat gevolgen heeft voor de logistieke sector wereldwijd. Deskundigen zijn momenteel niet in staat om de duur en de ernst van de pandemie te voorspellen, laat staan de algehele economische impact ervan.

Wij hebben maatregelen genomen om de continuïteit van onze dienstverlening te borgen. Bouwinvest heeft langlopende contracten met fee afspraken gebaseerd op de waarderingen van de vastgoedfondsen en -mandaten. De pandemie zal invloed hebben op de waarderingen hetgeen kan leiden tot een afname van de opbrengsten. Bouwinvest heeft een goede solvabiliteitspositie en voldoende reserves en liquide middelen om tijdelijk een daling van de inkomsten op te kunnen vangen. Dit biedt een goede uitgangspositie om deze crisis het hoofd te bieden.

Amsterdam, 9 april 2020

Bouwinvest Real Estate Investors B.V.
Dick van Hal, *Chief Executive Officer en statutair directeur*
Rianne Vedder, *Chief Financial & Risk Officer en statutair directeur*
Allard van Spaandonk, *Chief Investment Officer Dutch Investments*
Stephen Tross, *Chief Investment Officer International Investments*

Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant

Assurance-rapport van de externe accountant

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

Onze conclusie

Wij hebben de, in het 2019 jaarverslag opgenomen, duurzaamheidsinformatie van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. te Amsterdam beoordeeld. Een beoordeling is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid.

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

- het beleid en de bedrijfsvoering ten aanzien van maatschappelijk verantwoord ondernemen; en
- de gebeurtenissen en de prestaties op dat gebied in 2019

in overeenstemming met de rapportagecriteria zoals toegelicht in de sectie ‘Over dit verslag’.

De duurzaamheidsinformatie bestaat uit de onderstaande paragrafen:

- Paragraaf ‘Overzicht Verantwoord Beleggen & Ondernemen’ onderdeel van het hoofdstuk ‘2019 in een oogopslag’ op pagina 6 van het jaarverslag.
- De indicator ‘energieverbruik van de assets’ in de paragrafen ‘Europe Mandate’, ‘North America Mandate’, ‘Asia-Pacific Mandate’, ‘Residential Fund’, ‘Retail Fund’ and ‘Office Fund’ onderdeel de sectie ‘Portfolio resultaten 2019’ op pagina’s 20-23 van het jaarverslag.
- Paragraaf ‘Samenvatting resultaten 2019’ onderdeel van de sectie ‘Duurzame vastgoedinvesteringen’ op pagina 24-27 van het jaarverslag.

De basis voor onze conclusie

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

Wij zijn onafhankelijk van 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.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Bouwinvest Real Estate Investors B.V. Management geeft aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de ESG prestaties van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

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 71 van het jaarverslag.

Beperkingen in de reikwijdte van onze beoordeling

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de duurzaamheidsinformatie in overeenstemming met de rapportagecriteria zoals toegelicht in de sectie 'ESG prestatie-indicatoren', zoals weergegeven op pagina 72-75 van het jaarverslag, inclusief het identificeren van belanghebbenden en het bepalen van materiële onderwerpen. De door het bestuur gemaakte keuzes ten aanzien van de reikwijdte van de duurzaamheidsinformatie en het verslaggevingsbeleid zijn uiteengezet in het hoofdstuk 'Over dit verslag' op pagina 76-77.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de duurzaamheidsinformatie

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de beslissingen die gebruikers op basis van deze duurzaamheidsinformatie nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze beoordelingswerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op onze conclusie.

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

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

Onze beoordeling bestond onder andere uit:

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

    - Het afnemen van interviews met relevante medewerkers verantwoordelijk voor het aanleveren van informatie voor, het uitvoeren van interne controles op, en de consolidatie van gegevens in de duurzaamheidsinformatie;
    - Het verkrijgen van assurance-informatie dat de duurzaamheidsinformatie aansluit op de onderliggende administraties van de entiteit;
    - Het op basis van beperkte deelwaarnemingen beoordelen van relevante interne en externe documentatie;
    - Het analytisch evalueren van data en trends
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de duurzaamheidsinformatie;
- Het overwegen of de duurzaamheidsinformatie als geheel, inclusief de daarin opgenomen toelichtingen het beeld weergeeft in relatie tot het doel van de gehanteerde rapportagecriteria.
- Vaststellen of het verslag is vastgesteld in overeenstemming met de Sustainability Reporting Guidelines (GRI Core Optie) van de Global Reporting Initiative.

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

Amsterdam, 9 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J. Holland

Woningen

Berlin
Duitsland
Grandaire (Europe Mandate Dekor)

Verslag van de raad van commissarissen

Hierbij biedt de raad van commissarissen het jaarverslag 2019 van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. (Bouwinvest) aan waarin de jaarrekening 2019 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 de controleverklaring op pagina 65). 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 22 april 2020 ter vaststelling aan de algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd als onderdeel van het jaarverslag 2019. De raad van commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en de winst, zoals voorgesteld door de directie, toe te voegen aan het eigen vermogen van Bouwinvest. 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.

Toezicht

De vorige raad van commissarissen (RvC) trad terug op 18 april 2019. De betreffende RvC heeft, nadat het voornemen tot terugtreden bekend werd gemaakt, tot 18 april 2019 alleen de lopende zaken afgehandeld.

Voor de RvC stond 2019, na benoeming van de nieuwe raad, met name in het teken van het invulling geven aan de raad en kennismaken met de onderneming en zijn belangrijkste stakeholders. De raad heeft een uitgebreid inwerkprogramma doorlopen, zodat een goed inzicht werd verkregen in Bouwinvest en de door Bouwinvest uitgevoerde werkzaamheden als fonds manager van de Nederlandse Bouwinvest fondsen en internationaal vastgoedvermogensbeheerder. Commissarissen hebben in dat kader ook uitgebreid gesproken met aandeelhouder stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid en andere stakeholders van Bouwinvest. Periodiek werd overleg gevoerd door de voorzitter van de raad van commissarissen, de voorzitter van het Audit, Risk & Compliance committee, de voorzitter van het bestuur - en de algemeen directeur van het bestuursbureau van stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid en de CEO en de CFRO van Bouwinvest.

De raad sprak in nieuwe samenstelling ook met de ondernemingsraad.

Businessplan 2020 - 2022

De raad van commissarissen besprak het concept Business plan 2020 - 2022. Het Business plan omvat de strategie met inbegrip van de financiële en niet-financiële doelstellingen en de kaders voor de implementatie daarvan. Klantbelang, duurzaamheid en internationalisatie zijn belangrijke pijlers in de verdere groeistrategie van Bouwinvest. Dat vraagt ook om verdere ontwikkeling en aanpassingen van de organisatie, die moet doorgroeien naar 'next level'. Specifiek is daarin ook aandacht voor de klantorganisatie, risicomanagement en governance. KPMG ondersteunt de organisatie bij de verdere ontwikkeling en implementatie van risicomanagement. Nieuwe investeerders stellen ook nieuwe eisen aan onder meer rapportages, communicatie en governance. Goede klantbediening is daarin van belang. De raad heeft de directie in dat kader ook geadviseerd over de inrichting van de afdeling Client Management en is nauw betrokken bij de verdere implementatie daarvan.

De verdere uitwerking van het Business Plan 2020-2022 zal begin 2020 plaatsvinden, waarbij de raad erop zal toezien dat de gevolgen van de recente COVID-19 pandemie daarin voor zover mogelijk worden meegenomen.

In de uitvoering van het toezicht heeft de raad specifiek ook aandacht aan duurzaamheid besteed. De raad hecht er aan dat Bouwinvest zich blijft inspannen voor het verbeteren van de duurzaamheid van de Nederlandse en internationale beleggingen. De raad onderschrijft ook het belang van verdere internationalisatie van de organisatie, klanten en de vastgoedportefeuilles en volgt de ontwikkelingen en initiatieven op dat vlak.

De directie rapporteert periodiek over de voortgang van het plan aan de raad. De raad besprak in dat kader de kwartaalrapportages, de fund reports en de internal audit reports. Op verzoek van de raad is de rapportage van Bouwinvest inmiddels uitgebreid, zodat zij zich een compleet beeld kan vormen van de stakeholders value en de financiën van de managementvennootschap Bouwinvest.

In de organisatie werd dit jaar veel geïnvesteerd in verdere verbetering van IT systemen en de bedrijfsvoering, wat tot een verbetering van de standaardprocessen leidde. Ook voor komende jaren worden, in samenhang met de verdere groei van de organisatie, toenemende investeringen op dit vlak verwacht. De raad onderschrijft deze investeringen en het belang daarvan voor klantbediening en performance. De raad besprak ook de nieuwe procuratieregeling en keurde deze goed.

In januari 2019 werd de vestiging van Bouwinvest in Sydney geopend, in het eerste kwartaal van 2020 wordt de opening van de vestiging in New York verwacht. Bouwinvest geeft daarmee verder vorm aan de internationalisatie van de activiteiten en staat met lokale aanwezigheid sterker in zowel de Amerikaanse markt als in de markt in Azië-Pacific.

De raad besprak de ontwikkeling van de vastgoedmarkten, zowel in Nederland als in Europa, Noord Amerika en Azië-Pacific. De raad besprak de fondsplannen van de Nederlandse fondsen en de mandaatplannen voor de internationale portefeuilles. In dat kader werd ook aandacht besteed aan de funding van de Nederlandse fondsen, mede ook in het licht van het bereiken van de targetallocatie voor Nederlandse vastgoedbeleggingen van de anchor investor in de Nederlandse Bouwinvest fondsen, stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid. Specifiek werd ook de funding gap van het Bouwinvest Residential Fund besproken. Voor de internationale investeringen werd de backtesting procedure besproken.

Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid sloot in november met Bouwinvest nieuwe vermogensbeheerovereenkomsten voor het beheer van zijn internationale vastgoedportefeuilles in Europa, Noord Amerika en Azië-Pacific. Hiermee is een goede basis gegeven voor verdere groei van de internationale vastgoedportefeuille onder beheer van Bouwinvest. De raad van commissarissen besprak deze overeenkomsten.

Medio 2019 werd Russell Investments door stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid aangesteld als fiduciair adviseur voor de vastgoedbeleggingen. De raad besprak de rol en werkwijze van de fiduciair adviseur. Aandachtspunt is het voorkomen van belangenverstrengeling bij met name bij de internationale vastgoedbeleggingen die zowel door Bouwinvest als door Russell Investments worden uitgevoerd. Daarover zullen nog nadere afspraken worden gemaakt.

Goedkeuring investeringen

De raad van commissarissen dient conform het reglement van de raad besluiten van de directie met betrekking tot investeringen boven bepaalde drempelbedragen goed te keuren. De raad besloot in 2019 tot goedkeuring van investeringsvoorstellen voor zowel de Nederlandse Bouwinvest fondsen als voor investeringsvoorstellen voor de Internationale portefeuilles. De raad van commissarissen heeft nog in beraad hoe in de toekomst vorm zal worden gegeven aan het toezicht door de raad op de investeringen. Voor de internationale investeringen zal dit ook in samenhang zijn met de door de opdrachtgever voor deze portefeuille benoemde fiduciair adviseur, die het bestuur van opdrachtgever adviseert over opzet en uitvoering van het vastgoedvermogensbeheer.

Alle commissarissen waren bij de vergaderingen van de raad in nieuwe samenstelling aanwezig.

Audit, Risk & Compliance committee

De audit commissie bestond tot 18 april 2019 uit de leden Jan van der Vlist en Roel Wijmenga. Per 15 augustus 2019 bestaat de commissie, onder de nieuwe naam Audit, Risk & Compliance committee uit de leden Jos van Lange (voorzitter) en Wendy Verschoor.

De commissie kwam in 2019 tot het aftreden van de raad één keer bijeen. De jaarresultaten en de rapportages van de externe accountant werden in een gezamenlijke vergadering van de raad 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 adequaat beoordeeld.

Na 15 augustus 2019 is de commissie in nieuwe samenstelling tweemaal bijeen geweest. De commissie heeft een startoverleg met de externe accountant gehad. In dat kader zijn ook diverse gesprekken gevoerd met

directieleden, managers en medewerkers van Bouwinvest. De commissie heeft uitgebreid gesproken over risicomanagement en het raamwerk van monitoring en control.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie bestond tot het terugtreden van Kees Beuving uit de leden Carolien Gehrels (voorzitter) en Kees Beuving. De commissie is in die samenstelling niet bijeengekomen.

Per 11 november 2019 bestaat de Selectie- en Remuneratiecommissie uit Gabriëlle Reijnen (voorzitter) en Jos Nijhuis. De commissie kwam in 2019 niet bijeen. Wel werd, gezien de bijzondere situatie, door de leden van de raad van commissarissen overlegd over het functioneren van de directie en het bepalen van de doelen.

Nu de commissie weer volledig benoemd is, zijn de resultaten van het recente medewerkerstevredenheidsonderzoek en de nieuwe functiewaarderingssystematiek besproken. De werkzaamheden met betrekking tot de remuneratie over 2019 en de targetsetting voor 2020 zijn in volle gang.

Samenstelling

De samenstelling van de raad van commissarissen en van de commissies van de raad is in onderstaand overzicht weergegeven.

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

Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk volgens de criteria zoals die zijn bepaald in het reglement van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen bestaat uit twee mannelijke leden en twee vrouwelijke leden. De directie bestaat uit drie mannelijke leden en een vrouwelijk lid. 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.

De raad van commissarissen kwam tot 17 april 2019 tweemaal bijeen. Ook werd eenmaal telefonisch vergaderd. In de nieuwe samenstelling kwam de raad in totaal zes keer bijeen, waaronder ook een bijeenkomst in het kader van het inwerkprogramma. Ook werd een aantal keer telefonisch vergaderd in het kader van de goedkeuring van investeringen, zowel nationaal als internationaal.

Governance

De raad van commissarissen, bestaande uit de leden Kees Beuving (voorzitter), Carolien Gehrels, Jan van der Vlist en Roel Wijmenga trad wegens geconstateerde verschillen van inzicht met de aandeelhouder over de strategie en de inrichting van de organisatie van Bouwinvest af op 18 april 2019, nadat deze verschillen van inzicht onoverbrugbaar bleken. Kees Beuving trad al eerder, op 1 februari 2019, terug. Na het aftreden van de raad van commissarissen is een voltallige nieuwe raad benoemd. Per 13 mei 2019 is Jos Nijhuis benoemd als commissaris en voorzitter van de raad. Per 24 mei 2019 werd Jos van Lange als commissaris en voorzitter van het Audit, Risk en Compliance committee benoemd. Wendy Verschoor is per 15 augustus 2019 als commissaris benoemd en Gabriëlle Reijnen is per 11 november 2019 als commissaris benoemd. De raad van commissarissen is daarmee weer volledig. Wendy Verschoor is benoemd in het kader van het versterkte aanbevelingsrecht van de ondernemingsraad. De raad van commissarissen bedankt Kees Beuving, Carolien Gehrels, Jan van der Vlist en Roel Wijmenga voor de uitvoering van hun werkzaamheden als commissaris.

Per 15 oktober 2019 is Rianne Vedder benoemd tot Chief Financial & Risk Officer (CFRO), als opvolger van Arno van Geet. De search voor de CFRO vond plaats onder aansturing van de raad van commissarissen. Rianne Vedder is benoemd vanwege haar achtergrond en ervaring op het gebied van onder andere finance, riskmanagement, operations en IT. Deze kennis en ervaring is opgedaan bij zowel financiële instellingen (banken, verzekeraars, pensioenfondsen/-uitvoerders, vermogensbeheerders) alsook niet-financiële instellingen. De ondernemingsraad heeft een positief advies uitgebracht met betrekking tot de benoeming.

Evaluatie

De raad van commissarissen heeft, gezien de gefaseerde benoeming van alle commissarissen in 2019, nog geen interne evaluatie gehouden over haar functioneren tot dus toe. De raad heeft besloten om volgend jaar een externe evaluatie te zullen houden met betrekking tot zijn eigen functioneren, zodat onder meer samenstelling en rol kunnen worden geoptimaliseerd.

Woord van dank

De raad van commissarissen dankt de leden van de directie en alle medewerkers van Bouwinvest voor hun inzet en betrokkenheid en voor de goede resultaten die dit jaar werden behaald.

Amsterdam, 9 april 2020

De raad van commissarissen

Jos Nijhuis
Jos van Lange
Gabriëlle Reijnen
Wendy Verschoor

Kantoren

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

Governance

Corporate governance

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

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

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

Directie

De directie van Bouwinvest bestaat uit vier personen: de Chief Executive Officer, tevens statutair directeur, de Chief Financial & Risk Officer, tevens statutair directeur, 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 & Compliance committee en een Selectie- en Remuneratiecommissie. Beide commissies hebben een reglement waarin taken en bevoegdheden zijn omschreven.

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

Aandeelhoudersvergadering

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

Interne/externe audit

Bouwinvest heeft een onafhankelijke interne auditfunctie ingesteld. Deze ondersteunt de onderneming bij het behalen van de operationele en bedrijfsmatige doelen. De interne auditfunctie draagt zorg voor een systematische, gedisciplineerde aanpak van de evaluatie, een voortdurende effectiviteitsverbetering van ons risicomanagement, de financiële administratie, de huurdersadministratie en de fondsadministratie en bewaakt het de controle- en governanceprocessen.

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

proactieve aanpak, adviseert over en doet aanbevelingen voor mogelijke verbeteringen en updates van processen en systemen.

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

Wet Bestuur en toezicht

De Wet Bestuur en Toezicht bevat onder meer een richtlijn voor een evenwichtige verdeling naar geslacht binnen de directie en de raad van commissarissen. Ten minste 30% van deze posities zou ingevuld moeten zijn door vrouwen en tenminste 30% door mannen. De verdeling binnen de directie is verbeterd, in plaats van 0% vrouwen en 100% mannen is het nu 25% vrouwen en 75% mannen. De posities binnen de raad van commissarissen zijn op dit moment 50% vrouwen en 50% mannen, en 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

Voor Bouwinvest is geen CAO van toepassing. 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. Vier keer per jaar vergadert de OR met de directie, waarbij twee keer per jaar ook een lid van de raad van commissarissen aanwezig is.

Interne controle en risicomanagement

Risicobeheersing

Bouwinvest is zich ervan bewust dat met geld van derden wordt belegd. De organisatie is compact en klantgericht. Waarde wordt toegevoegd door te ondernemen met een gedegen visie op een duurzame ontwikkeling van de verschillende vastgoedmarkten. Risicomanagement speelt hierbij een essentiële rol; enerzijds omdat wij zorgvuldig met gelden van derden omgaan en anderzijds om onze ambities te realiseren. Daarbij willen wij onnodige of ongewenste risico's voorkomen.

Risicomanagement is het proces om risico's waaraan Bouwinvest en zijn investeerders blootstaan te begrijpen en om deze adequaat binnen de gestelde voorwaarden te managen. Wij hebben daarvoor een systeem van beheersingsmaatregelen, waarbij wij de mate van risicobeheersing meten en monitoren op alle niveaus.

Voor Bouwinvest moet risicomanagement een bijdrage leveren aan het creëren, optimaliseren en beschermen van de waarde van de onderneming. Dit doen wij door het managen van de integrale risico's bij alle activiteiten van de managementorganisatie, de Nederlandse fondsen en de internationale mandaten. Zowel op strategisch, tactisch alsook operationeel niveau.

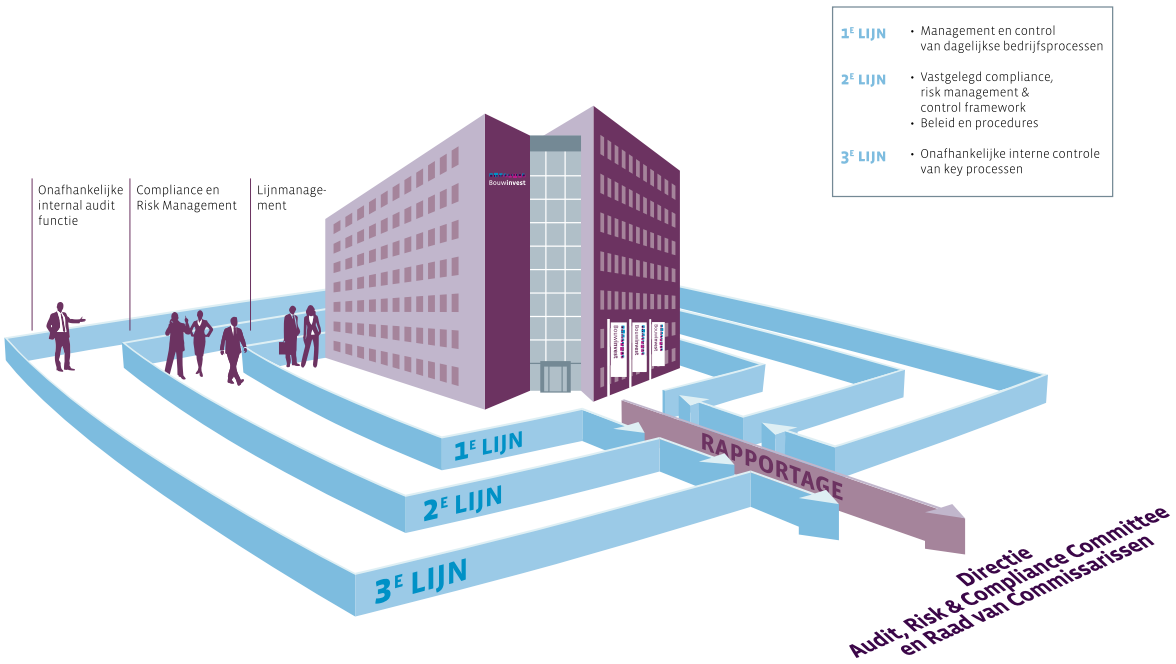
Lines of defence

Bouwinvest heeft gekozen voor een goede inrichting en permanente bewaking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en een solide verslaglegging hierover. Deze systemen moeten ervoor zorgen dat het management inzicht heeft in de aard van de risico's (retro- en prospectief) en welke beheersmaatregelen zowel inhoudelijk, als procedureel worden genomen. Daarnaast willen wij zicht hebben op de resterende risico's, zodat wij kunnen beslissen of aanvullende beheersmaatregelen gewenst zijn.

De risico en governance structuur van Bouwinvest is gebaseerd op het 'Three lines of defence' model. Deze structuur is gericht op de bewaking van de processen en het bereiken van de strategische en operationele doelstellingen. Binnen de governance structuur worden de volgende onderdelen (de zogenaamde 'lines of defence') onderkend:

1. Management Board en Managers (1e lijn) - primair verantwoordelijk voor de risico's die gepaard gaan met de dagelijkse bedrijfsvoering;
2. Risk Management en Compliance (2e lijn) - verantwoordelijk voor het ondersteunen en adviseren over de kwaliteit van de risicobeheersing door de eerste lijn;

3. Internal Audit (3e lijn) - ziet toe op het functioneren (deugdelijkheid en effectiviteit) van interne controlemechanismen in de 1e en 2e lijn.

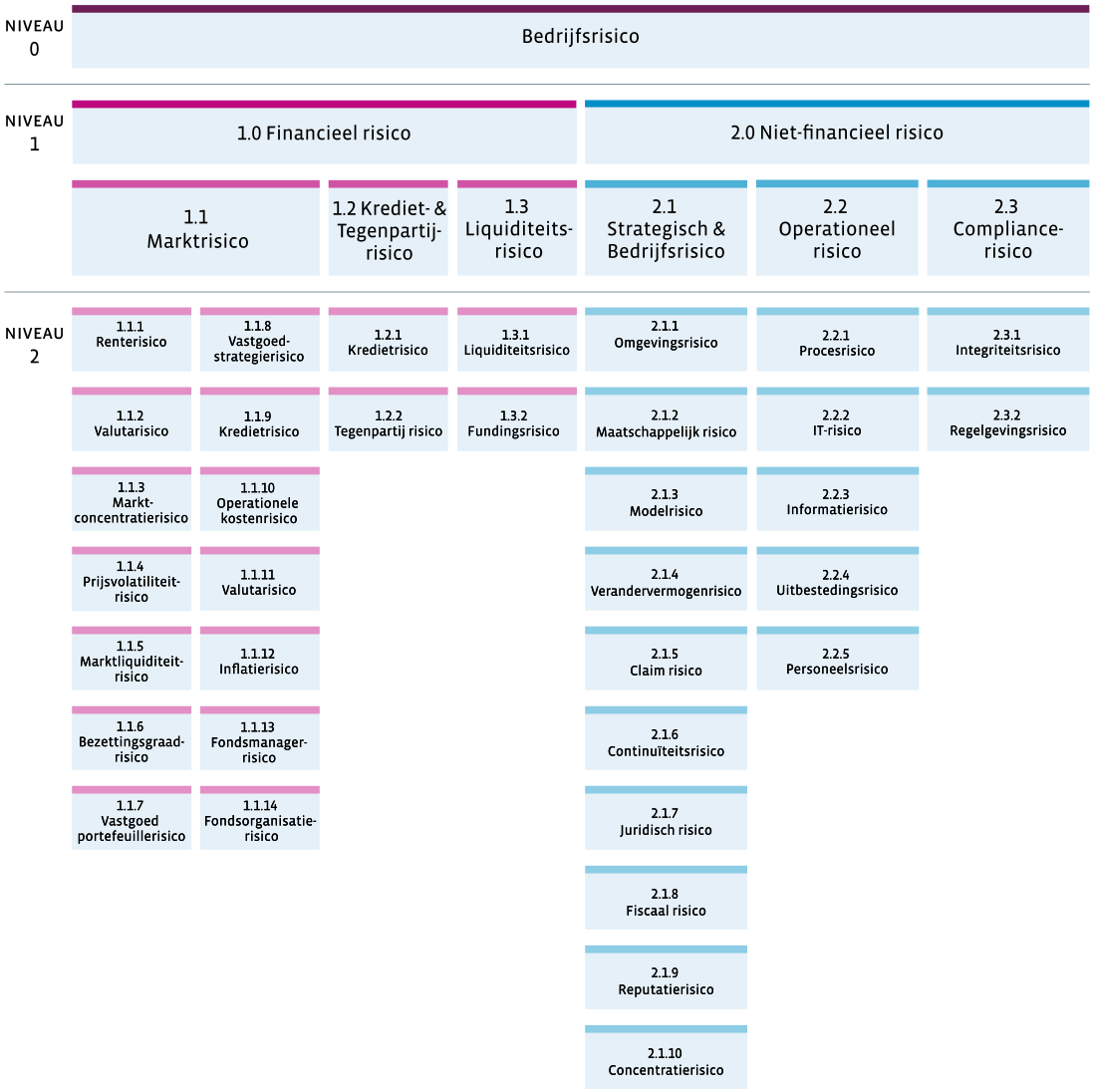


Risk Management functie

De afdeling Risk Management is verantwoordelijk voor de inrichting, de implementatie en de effectiviteit van het risicomanagement binnen de organisatie en de monitoring van de eerste verdedigingslinie. Dit gebeurt door risico's voortdurend te identificeren, te meten, te beheren en te bewaken. Maar ook door het faciliteren en bewaken van de implementatie van de processen. Verder bewaakt de zogeheten tweede lijn de naleving van risicolimieten, de effectieve werking van interne controles, de juistheid, volledigheid en tijdigheid van rapportages en het tijdig signaleren en mitigeren van incidenten of issues. Andere verantwoordelijkheden omvatten het adviseren van de directie over het geïntegreerde risicobeheer voor de 3-foldscope (Bouwinvest als managementorganisatie, de Nederlandse fondsen en de internationale mandaten).

De rol van de afdeling Risk Management is gericht op het verkrijgen van een totaalbeeld van hoe de risico's beheerst worden, zowel op strategisch, tactisch alsook operationeel niveau. Om aan deze verantwoordelijkheid te kunnen voldoen dient de afdeling Risk Management alle verantwoordingen en rapportages over risico's te verzamelen, te consolideren op Bouwinvest niveau en hierover een oordeel te geven.

Bouwinvest onderscheidt voor wat betreft risicomanagement de risicogebieden zoals weergegeven in navolgende Risk Taxonomy. De risicobeheersing van de belangrijkste risico's is in de risicomatrix daaronder toegelicht.


NIVEAU 0
Bedrijfsrisico
NIVEAU 1
1.0 Financieel risico
2.0 Niet-financieel risico
1.1 Marktrisico
1.2 Krediet- & Tegenpartij-risico
1.3 Liquiditeits-risico
2.1 Strategisch & Bedrijfsrisico
2.2 Operationeel risico
2.3 Compliance-risico
NIVEAU 2
1.1.1 Renterisico
1.1.2 Valutarisico
1.1.3 Markt-concentratierisico
1.1.4 Prijsvolatiliteit-risico
1.1.5 Marktliquiditeit-risico
1.1.6 Bezettingsgraad-risico
1.1.7 Vastgoed portefeuillerisico
1.1.8 Vastgoed-strategierisico
1.1.9 Kredietrisico
1.1.10 Operationele kostenrisico
1.1.11 Valutarisico
1.1.12 Inflatierisico
1.1.13 Fondsmanager-risico
1.1.14 Fondsorganisatie-risico
1.2.1 Kredietrisico
1.2.2 Tegenpartij risico
1.3.1 Liquiditeitsrisico
1.3.2 Fundingsrisico
2.1.1 Omgevingsrisico
2.1.2 Maatschappelijk risico
2.1.3 Modelrisico
2.1.4 Verandervermogenrisico
2.1.5 Claim risico
2.1.6 Continuïteitsrisico
2.1.7 Juridisch risico
2.1.8 Fiscaal risico
2.1.9 Reputatierisico
2.1.10 Concentratierisico
2.2.1 Procesrisico
2.2.2 IT-risico
2.2.3 Informatierisico
2.2.4 Uitbestedingsrisico
2.2.5 Personeelsrisico
2.3.1 Integriteitsrisico
2.3.2 Regelgevingsrisico

Risico's uit de Risk Taxonomy

			Definitie	Risicobereidheid	Risicomitigatie
1.0 Financieel risico	**1.1 Marktrisico**	**1.2.1 Prijs-volatiliteit-risico**	Het risico van veranderingen in de waarde binnen de assets under management en bijhorende fees als gevolg van wijzigingen in marktprijzen.	Bouwinvest heeft een hoge risicobereidheid voor het prijs-volatiliteitrisico, waarbij het risico actief wordt opgezocht om zo ook het opwaarts potentieel van prijsschommelingen te kunnen realiseren omdat Bouwinvest zich richt op lange termijn rendementen.	- Diversificatie binnen de vastgoedportefeuille over verschillende (inter)nationale regio's en sectoren; - Spreiding tussen niet-beurs-genoteerd en beursgenoteerd vastgoed; - Bouwinvest richt zich op vastgoedbeleggingen met een lange termijn rendementshorizon.
	1.2 Krediet- & tegenpartij-risico	**1.2.1 Krediet-risico**	Het risico dat een tegenpartij contractuele of andere overeengekomen verplichtingen (waaronder verstrekte kredieten, leningen, vorderingen, verpandingen huurverplichtingen, bancaire credit posities en ontvangen garanties) niet nakomt.	Bouwinvest heeft een lage risicobereidheid voor kredietrisico, waarbij niet actief het risico wordt opgezocht, maar gestuurd wordt op het mitigeren van het kredietrisico, rekening houdend met een optimale balans tussen risico en beheersing.	- Banksaldi aanhouden bij zeer kredietwaardige (minimaal A-rated) bankinstellingen; - Inkomsten inclusief vorderingen grotendeels uit groepsmaatschappijen of verbonden entiteiten (NL fondsen).
	1.3 Liquiditeits-risico	**1.3.1 Liquiditeits-risico**	Het risico op verliezen voortvloeiend uit het niet in staat zijn om tijdig over voldoende liquiditeit te beschikken om aan verplichtingen en onttrekkingen te voldoen of, door het ontbreken van liquiditeit, genoodzaakt zijn om tegen ongunstige voorwaarden tot verkoop van activa over te gaan.	Bouwinvest heeft een lage risicobereidheid voor liquiditeitsrisico, waarbij niet actief het risico wordt opgezocht, maar gestuurd wordt op het mitigeren van het liquiditeitsrisico welke inherent is aan de assetcategorie, rekening houdend met een optimale balans tussen risico en beheersing.	- Operationele kasstromen (in- en uitkomsten) zijn zeer regelmatig en kosten worden op basis van goedgekeurde budgetten gemonitord; - Kapitaalsposities worden (mede uit grond van toezichtregels) grotendeels liquide aangehouden en overstijgen periodieke uitgaven.
2.0 Niet-financieel risico	**2.1 Strategisch & Bedrijfs-risico**	**2.1.10 Concentratie-risico**	Het risico voortkomend uit de afhankelijkheid van een beperkt aantal grote klanten, adviesmandaten en typen beleggingsproducten. Bouwinvest is zich bewust van een afhankelijkheid van bpfBOUW als enige klant voor de buitenlandse portefeuille, maar erkent tegelijkertijd dat deze klant een solide partner is die in de markt ook als zodanig wordt gepercipieerd.	Bouwinvest heeft een hoge risicobereidheid ten aanzien van het concentratierisico, waarbij dit risico actief wordt opgezocht wanneer een bepaalde concentratie per saldo een strategisch voordeel met zich meebrengt.	- Bouwinvest business plan; - Kaderbrieven; - Portefeuillediversificatie; - Investment Committee procedure.
	2.2 Operationeel risico	**2.2.1 Procesrisico**	Het risico als gevolg van ontoereikend ontworpen (of ontbrekende) processen of hoe adequaat processen worden uitgevoerd, waarbij Bouwinvest onvoldoende kwaliteit kan leveren en geen juiste uitvoering kan geven aan afspraken met klanten.	Bouwinvest heeft een lage risicobereidheid ten aanzien van procesrisico's, waarbij deze risico's niet actief worden opgezocht, maar getracht wordt deze procesrisico's te mitigeren rekening houdend met een optimale balans tussen risico en beheersing.	- Internal (proces)control framework; - 3 Lines of defence model; - Business Proces Management procedures; - ISAE 3402 type 2 verklaring.
		2.2.2 IT-risico	Het risico verbonden aan de IT-systemen, cybercriminaliteit, databeveiliging en het niet of onvoldoende toegesneden zijn van de IT-strategie en het IT-beleid op de bedrijfsprocessen en de bestaande informatie- en dataverwerking waardoor onvoldoende ondersteuning wordt geboden aan processen en informatievoorziening.	Bouwinvest heeft een lage risicobereidheid ten aanzien van IT-risico's, waarbij deze risico's niet actief worden opgezocht, maar getracht wordt IT-gerelateerde risico's te mitigeren rekening houdend met een optimale balans tussen risico en beheersing.	- Cobit self assessment; - Attack & Penetration test; - Back-up & Recovery plan; - Business Continuïty Management plan; - Informatiebeveiligingsbeleid en -procedures.

Ontwikkelingen 2019

Risicomanagement

De groeiambitie van Bouwinvest stelt steeds hogere eisen aan de volwassenheid van het risicomanagement. De afdeling Risk Management heeft zich in 2019, samen met andere afdelingen (waaronder compliance en internal audit), gericht op het vernieuwen van het integrale risicomanagementbeleid. Het resultaat daarvan is een aangescherpt integraal Risk Management Framework, Risk Appetite Statement en Risk Taxonomy. De benodigde activiteiten om de verdere groei in risicovolwassenheid te realiseren zijn opgenomen in de Risk Roadmap. In 2019 is een belangrijke start gemaakt met uitvoeren van de Roadmap en het implementeren hiervan in de organisatie. Dit zal bijdragen aan een verdere professionalisering van het risicomanagement. Daarmee is het fundament verstevigd voor een solide verankering en inbedding van risicomanagement binnen Bouwinvest.

Voor 2020 hebben wij onder andere de volgende speerpunten benoemd:

- Het verder inrichten van een robuust Integrated Risk & Control Framework;
- Het continue verbeteren van adequate risico verantwoordings- en stuurinformatie;
- Het verder professionaliseren van de ‘three lines of defence’.

Dit zijn belangrijke en tegelijkertijd ambitieuze speerpunten die ons ondersteunen om de stap naar Next Level Risk Management te kunnen zetten. Gezien de blijvende ontwikkelingen op het gebied van wet- & regelgeving en bijbehorende vereisten, zullen wij in 2021 de verdere implementatie van ons Next Level Risk Management plan voortzetten. Dit komt onder meer tot uiting in de ‘Risk Way of Working’ waarbij wij de risk awareness van onze medewerkers blijven stimuleren om zodoende de verankering van integraal risicomanagement, als onderdeel van de reguliere processen, te realiseren.

Monitoring en rapportage

De directie houdt toezicht op de risico’s verbonden aan de verschillende activiteiten en de door Bouwinvest beheerde fondsen en mandaten. Ter ondersteuning hiervan en om transparantie over risico’s te optimaliseren, stelt de afdeling Risk Management, met waar nodig input van de afdeling Compliance, elk kwartaal een risicorapportage op. Hier wordt onder meer ingegaan op de (beheersing en ontwikkelingen van) risico’s binnen de risicotaxonomie, businessincidenten en issues en ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving vanuit een integraal risicomanagementbeeld.

Compliance

Integriteit, transparantie en maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn voor Bouwinvest belangrijke voorwaarden bij het behalen van de doelstellingen. In dat kader streeft Bouwinvest naar een integere en beheerste bedrijfsvoering, waarbij Bouwinvest en de medewerkers zich houden aan wet- en regelgeving en de eigen interne gedragsregels.

Compliancefunctie

Bouwinvest beschikt over een onafhankelijke compliancefunctie. Deze richt zich op het toezien op de naleving van wet- en regelgeving en interne regels, het ontwikkelen van beleid, het monitoren van de beheersing van de compliancerisico’s, het doen van onderzoek naar aanleiding van integriteitsmeldingen en het geven van (gevraagd en ongevraagd) advies.

Daarnaast richt de compliancefunctie zich op het versterken van het integriteitsbewustzijn en het bevorderen van gewenst gedrag binnen Bouwinvest door onder andere het geven van trainingen.

De compliancefunctie rapporteert aan de Chief Executive Officer en rapporteert tevens op kwartaalbasis aan het Audit, Risk & Compliance committee van de raad van commissarissen.

De compliancefunctie heeft in 2019 de samenwerking met de afdelingen zoals Risk Management, HR, Internal Audit en Corporate Communicatie geïntensiveerd. De behoefte tot intensivering van de samenwerking komt voort uit de wens tot een meer integrale aanpak van bijvoorbeeld risicomanagement en activiteiten op het thema cultuur & gedrag.

Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving is constant aan verandering onderhevig. Ook in 2019 heeft de compliancefunctie gewerkt aan het periodiek updaten van een aantal interne regels en voorschriften.

Bouwinvest monitort de ontwikkelingen in wet- en regelgeving nauwgezet en zal het eigen interne beleid blijven aanpassen aan wijzigingen in nieuwe of aangepaste wetgeving.

In 2019 is gestart met een project in relatie tot het herzien van het interne beleid betreffende de implementatie van de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme (Wwft).

Beheersing compliancerisico's

Bouwinvest hanteert het 'Three lines of defence' model voor het beheersen van haar risico's. De compliance functie houdt zich binnen dit model bezig met het beheersen van de compliancerisico's en betreft een tweedelijns functie. Onder de definitie van compliance risico's vallen de hoofdrisicothema's regulatory risk en integrity risk.

Vanuit die tweedelijns rol ondersteunt, adviseert, coördineert en bewaakt de compliance functie de eerste lijn bij het beheersen van de geïdentificeerde compliance risico's van Bouwinvest. De eerste lijn wordt ondersteund door het vergroten van het bewustzijn over de risico's en door duidelijk te maken hoe medewerkers deze risico's kunnen verminderen of beheersen en wat er op dit punt van hen wordt verwacht. Belangrijke activiteit in dit kader betreft het jaarlijks uitvoeren van de Systematische Integriteit Risico Analyse (SIRA), waar een grote afvaardiging van de organisatie aan deelneemt. Doel van de SIRA is het inventariseren van de compliance risico's en het beoordelen van de effectiviteit van de beheersing van de risico's. De uitkomsten van de SIRA worden gebruikt als input voor het compliance jaarplan voor het komende jaar.

In het jaar 2020 zal de compliance functie in het kader van het verder door ontwikkelen van het integraal risicomanagement de nauwere samenwerking met de afdelingen Risk Management en Internal Audit verder voortzetten.

Training en awareness

In het voorjaar van 2019 heeft de compliance functie integriteitsworkshops verzorgd. Deze workshops zijn voor alle medewerkers van Bouwinvest verplicht en hebben tot doel om het integriteitsbewustzijn onder medewerkers te vergroten door hen onderling over integriteitsthema's te laten spreken.

Naast belangrijke compliance thema's zoals belangenverstrengeling, corruptie, fraude en omgangsvormen, stond morele moed centraal tijdens de workshops. Tevens zijn dillema's besproken die zich in de dagelijkse praktijk kunnen voordoen.

Meldingen en advies

Gedurende 2019 hebben er geen incidenten voorgedaan die tot melding bij de toezichthouder, Autoriteit Financiële Markten (AFM) hebben geleid en zijn er geen gegronde meldingen van corruptie ontvangen. Wel heeft de compliancefunctie andersoortige meldingen ontvangen. Alle meldingen zijn volgens intern beleid onderzocht en opgevolgd. Waar nodig zijn maatregelen getroffen of is het gesprek aangegaan met de betreffende medewerker(s).

In relatie tot de verwerking van persoonsgegevens (privacy) hebben er in 2019 10 datalekken plaatsgevonden. Eén daarvan is gemeld aan de toezichthouder, Autoriteit Persoonsgegevens. In de meeste gevallen was er sprake van een verkeerd verzonden e-mail. Een deel van de datalekken heeft plaatsgevonden bij verwerkers. Alle datalekken zijn onderzocht en waar nodig zijn aanvullende beheersmaatregelen getroffen.

Voor advies is de compliance functie voornamelijk geraadpleegd voor de onderwerpen toetsing zakenpartners, nevenfuncties, geschenken & evenementen en privacy.

'In control' statement

De directie heeft een 'in control' statement afgegeven over de risico's met betrekking tot de financiële rapportage en de strategische en operationele risicobeheersing. De directie is verantwoordelijk voor een deugdelijke risicobeheersing en goed functionerende interne controlesystemen, evenals voor de beoordeling van de effectiviteit daarvan. Op basis van de beoordeling van de risicobeheersings- en interne controlesystemen is de directie van mening dat deze systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële rapportage geen onjuistheden van materieel belang bevat. Bouwinvest heeft al sinds 2012 een ISAE 3402 type II verklaring gericht op de financiële rapportageprocessen, wat aantoont dat deze op orde zijn.

In het algemeen is de directie van mening dat de risicobeheersings- en interne controlesystemen in 2019 op de juiste wijze functioneerden. Evenmin is er een indicatie dat deze systemen in 2020 niet op de juiste wijze zullen

functioneren. In 2019 zijn er geen tekortkomingen aan het licht getreden die materiële gevolgen zouden kunnen hebben. Ook niet tot het moment waarop dit jaarverslag in 2020 werd ondertekend.

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

Samenstelling van de besturen

Samenstelling van de directie

D. J. (Dick) van Hal, Chief Executive Officer en Statutair Directeur

(1958, Nederlandse nationaliteit)

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

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

M. A. (Rianne) Vedder, Chief Financial & Risk Officer en Statutair Directeur

(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.

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

(1961, Nederlandse nationaliteit)

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

Van Spaandonk is lid van het bestuur van de NEPROM.

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

(1967, Nederlandse nationaliteit)

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

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

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: Gabrielle 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 7 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 committtee van Quadrum Capital en lid van het bestuur van stichting Nationale Opera & Ballet.

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, lid van het stichtingsbestuur van Tilburg University en voorzitter van de raad van toezicht van CBF (keurmerk goede doelen).

W.B. (Wendy) Verschoor

Wendy Verschoor (1974) is een vastgoedspecialist en -bestuurder met 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 adviespraktijk 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 Verschoor is lid van de raad van toezicht van Ascert.

G.E.A. (Gabrielle) Reijnen

Gabrielle 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. Gabrielle 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 2019

Balans per 31 december

Voor resultaatbestemming, alle bedragen in € duizenden	Noot		2019		2018
Activa					
Immateriële vaste activa	1		513		1.041
Materiële vaste activa	2				
Verbouwingen		3.836		1.311	
Bedrijfsmiddelen		1.002		800	
			4.838		**2.111**
Financiële vaste activa					
Deelnemingen	3	15.656		14.243	
			15.656		**14.243**
Vlottende activa					
Debiteuren		28		-	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4	115		92	
Belastingen	5	405		926	
Overige vorderingen en overlopende activa		546		2.547	
Liquide middelen	6	25.851		26.341	
			26.945		**29.906**
Totaal activa			**47.952**		**47.301**
Passiva					
Aandelenkapitaal		225		225	
Agioreserve		41.367		41.367	
Wettelijke reserve deelnemingen		4.461		3.504	
Overige reserve		(15.901)		(15.119)	
Resultaat boekjaar		4.264		3.175	
Eigen vermogen	7		**34.416**		**33.152**
Voorzieningen					
Latente belastingverplichtingen	8	1.235		903	
			1.235		**903**
Kortlopende schulden					
Crediteuren		58		18	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	1.368		1.241	
Pensioenpremies	10	717		660	
Schulden aan groepsmaatschappijen	11	5.393		7.026	
Overige schulden		2.938		2.598	
Overlopende passiva		1.827		1.703	
			12.301		**13.246**
Totaal passiva			**47.952**		**47.301**

Winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden

	Noot	2019	2018
Management fee	12	**46.129**	**38.474**
Bedrijfslasten			
Personeelskosten	13	27.868	24.867
Afschrijvingskosten	1-2	1.217	848
Overige bedrijfskosten	14	12.900	10.410
Totaal bedrijfslasten		**(41.985)**	**(36.125)**
Bedrijfsresultaat		**4.144**	**2.349**
Resultaat van deelnemingen	15	**1.684**	**1.882**
Rentebaten en -lasten	16	(131)	(95)
Resultaat voor belastingen		**5.697**	**4.136**
Vennootschapsbelasting	17	(1.433)	(961)
Resultaat na belastingen		**4.264**	**3.175**

Kasstroomoverzicht

Alle bedragen in € duizenden

	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat	4.264	3.175
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen	1.217	848
Resultaat van deelnemingen	(1.684)	(1.882)
Rentebaten en -lasten	131	95
Veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen:		
Mutatie latente belastingvorderingen	-	776
Mutatie vlottende activa	2.471	(2.686)
Mutatie voorzieningen	332	185
Mutatie kortlopende schulden	(945)	4.654
	5.786	**5.165**
Rentelasten	(131)	(95)
Kasstroom uit operationele activiteiten	**5.655**	**5.070**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa	(3.410)	(1.917)
Investeringen in immateriële vaste activa	(6)	(1.079)
Investering in deelnemingen	(102)	-
Ontvangen dividend	373	344
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**(3.145)**	**(2.652)**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(3.000)	(4.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**(3.000)**	**(4.000)**
Nettokasstroom	(490)	(1.582)
Saldo 1 januari	26.341	27.923
Toename /(afname) liquide middelen	(490)	(1.582)
Saldo 31 december	**25.851**	**26.341**

Toelichting op de jaarrekening

Alle bedragen in € duizenden, tenzij anders vermeld.

Algemeen

Juridische structuur en belangrijkste activiteiten

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. ('Bouwinvest' of 'de onderneming'), 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 Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid (bpfBOUW), aan andere institutionele beleggers en aan groepsmaatschappijen van bpfBOUW, zoals gedefinieerd in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek.
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.
Alle aandelen in de onderneming zijn in het bezit van bpfBOUW. De onderneming maakt deel uit van een groep die geleid wordt door bpfBOUW in Amsterdam. De financiële informatie van de onderneming is opgenomen in de jaarrekening van bpfBOUW. Exemplaren hiervan zijn beschikbaar bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede op de website van bpfBOUW.

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

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

Uitgangspunt voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Waarderingsgrondslagen

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

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

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

Financiële instrumenten

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

De toelichting op de afzonderlijke posten van de balans meldt de reële waarde van het desbetreffende instrument indien deze afwijkt van de boekwaarde. De boekwaarden van alle financiële instrumenten benaderen de reële

waarde. Indien het financiële instrument niet is opgenomen op de balans, wordt de informatie over de reële waarde opgenomen in de toelichting bij de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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

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

De afschrijving vindt plaats in drie tot vijf jaar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toelichting op de balans

Alle bedragen in € duizenden

1 Immateriële vaste activa

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	**1.041**	**571**
Investeringen	6	1.079
Afschrijvingen	(534)	(609)
Boekwaarde per 31 december	**513**	**1.041**
Aanschafwaarde	1.969	9.183
Uitboeken oude hard- en software	-	(7.220)
Cumulatieve afschrijvingen	(1.456)	(922)
Boekwaarde per 31 december	**513**	**1.041**

2 Materiële vaste activa

	Verbouwingen	Bedrijfsmiddelen	Totaal 2019	Totaal 2018
Boekwaarde per 1 januari	**1.311**	**800**	**2.111**	**433**
Investeringen	2.835	575	3.410	1.917
Afschrijvingen	(310)	(373)	(683)	(239)
Boekwaarde per 31 december	**3.836**	**1.002**	**4.838**	**2.111**
Aanschafwaarde	9.890	2.670	12.560	9.150
Uitboeken oude verbouwingen en bedrijfsmiddelen	(5.700)	(900)	(6.600)	(5.391)
Cumulatieve afschrijvingen	(354)	(768)	(1.122)	(1.648)
Boekwaarde per 31 december	**3.836**	**1.002**	**4.838**	**2.111**

3 Deelnemingen

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

	Boekwaarde 31-12-2018	Storting/ verkopen	Dividend	Resultaat 2019	Boekwaarde 31-12-2019
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund NV (0,2%)	9.926	-	(227)	1.132	10.831
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund NV (0,3%)	2.170	-	(102)	98	2.166
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund NV (0,3%)	2.147	-	(44)	431	2.534
Bouwinvest Asia Pacific Pty Ltd (100%)	-	102	-	23	125
Bouwinvest North America LLC (100%)	-	-	-	-	-
Totaal	**14.243**	**102**	**(373)**	**1.684**	**15.656**

Bouwinvest Asia Pacific Pty Ltd (Bouwinvest APAC) is een dochtervennootschap van Bouwinvest, opgericht op 21 december 2018. Als 'representation 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 'representation office' zal Bouwinvest US met ingang van 2020 Bouwinvest adviseren over de selectie en het beheren van de vastgoedinvesteringen op het Amerikaanse continent op basis van een Service Agreement met Bouwinvest. Daarnaast zal het Bouwinvest ondersteunende diensten verlenen zoals het maken van markt- en hold/sell analyses. Er is gedurende 2019 geen kapitaal gestort.

4 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2019	2018
Bouwinvest Retail Fund N.V.	91	-
Bouwinvest Retail Development B.V.	14	10
Bouwinvest Office Development B.V.	4	81
Bouwinvest Office Fund N.V.	-	1
Bouwinvest Hotel Development B.V.	6	-
Totaal	**115**	**92**

5 Belastingen

	2019	2018
Omzetbelasting	38	823
Dividendbelasting	52	103
Vennootschapsbelasting	315	-
Totaal	**405**	**926**

6 Liquide middelen

	2019	2018
Banktegoeden	25.851	26.341
Totaal	**25.851**	**26.341**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

7 Eigen vermogen

Voor resultaatbestemming

	Aandelenkapitaal	Agioreserve	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserve	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans per 1 januari 2019	**225**	**41.367**	**3.504**	**(15.119)**	**3.175**	**33.152**
Resultaat lopend boekjaar	-	-	-	-	4.264	4.264
Resultaatbestemming	-	-	-	3.175	(3.175)	-
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	-	-	957	(957)	-	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-	(3.000)	-	(3.000)
Balans per 31 december 2019	**225**	**41.367**	**4.461**	**(15.901)**	**4.264**	**34.416**

Voor resultaatbestemming

	Aandelenkapitaal	Agioreserve	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserve	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans per 1 januari 2018	**225**	**41.367**	**-**	**(12.275)**	**4.660**	**33.977**
Opname wettelijke reserve deelnemingen			2.151	(2.151)	-	-
Resultaat lopend boekjaar	-	-	-	-	3.175	3.175
Resultaatbestemming	-	-	-	4.660	(4.660)	-
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	-	-	1.353	(1.353)	-	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-	(4.000)	-	(4.000)
Balans per 31 december 2018	**225**	**41.367**	**3.504**	**(15.119)**	**3.175**	**33.152**

Aandelenkapitaal

De aandelen hebben een nominale waarde van 1 euro, per 31 december 2019 zijn in totaal 225.000 aandelen uitgegeven en volgestort.

Wettelijke reserve deelnemingen

Ter verbetering van het inzicht in de vermogenspositie van Bouwinvest is een wettelijke reserve deelneming gevormd voor de financiële positie in de vastgoedfondsen. De opname is voor vergelijkingsdoeleinden retrospectief verwerkt.

Resultaatbestemming 2018

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 17 april 2019 de jaarrekening 2018 vastgesteld. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft besloten om over 2018 een dividend uit te keren van € 3.000.000 en het overige resultaat van € 175.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Voorstel resultaatbestemming 2019

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om het resultaat over 2019 ad € 4.264.000 ten gunste van de overige reserves te brengen in lijn met het kapitaalbeleid. De toevoeging van het resultaat faciliteert de groei van de organisatie met een versterkt eigen vermogen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8 Latente belastingverplichtingen

	2019	2018
Latente belastingverplichtingen	1.235	903
Totaal	**1.235**	**903**

Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de deelnemingen eind 2019 van € 5,6 miljoen (2018: € 4,4 miljoen) is een latente belastingverplichting opgenomen van € 1,2 miljoen met een langlopend karakter.

9 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Loonheffingen	1.368	1.241
Totaal	**1.368**	**1.241**

10 Pensioenpremies

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

	2019	2018
Stand per 1 januari	**660**	**584**
Betaling met betrekking tot voorgaande jaren	(660)	(584)
	-	-
Af te dragen premies over het boekjaar	2.621	2.593
Afdrachten met betrekking tot het boekjaar	(1.904)	(1.933)
Totaal	**717**	**660**

11 Schulden aan groepsmaatschappijen

	2019	2018
Schuld aan bpfBOUW	4.986	4.416
Schuld aan Retail Fund	-	1.367
Schuld aan Office Fund	407	1.082
Schuld aan Residential Fund	-	161
Totaal	**5.393**	**7.026**

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Niet uit de balans blijkende rechten

Bouwinvest heeft met de door haar beheerde Nederlandse fondsen een beheerovereenkomst. De looptijd van deze overeenkomsten is voor onbepaalde tijd, vergoeding bij opzegging van deze overeenkomsten bedraagt twee jaar. 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'.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

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

	2019	2018
Eerste jaar	3.832	5.162
Tweede tot vijfde jaar	6.786	5.408
Meer dan vijf jaar	7.489	8.826
Totaal	**18.107**	**19.396**

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Alle bedragen in € duizenden

12 Management fee

Bouwinvest ontving een management fee van in totaal € 46,1 miljoen (2018: € 38,5 miljoen) bestaande uit € 45,2 miljoen (2018: € 38,3 miljoen) op basis van het beheerde vermogen. Voor de activiteiten met betrekking tot projectontwikkeling is de fee € 0,9 miljoen (2018: 0,2 miljoen) op basis van de gefactureerde termijnen.

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

	2019	2018
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.	6.529.289	5.761.761
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.	979.393	969.680
Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V.	1.077.155	771.241
Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V.	333.192	259.111
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.	262.368	178.443
Bouwinvest Development B.V.	64.779	63.337
bpfBOUW (mandaten International Investments & Heritage)	3.687.279	3.274.238
Totaal	**12.933.455**	**11.277.811**

De management fee is voor de fondsen berekend als 0,5% van de 'net asset value' en voor de internationale investeringen van bpfBOUW op 0,25% van de 'net asset value'.

13 Personeelskosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	17.388	15.597
Sociale lasten	1.779	1.585
Pensioenlasten	2.621	2.545
Tijdelijk personeel	2.806	2.060
Overige personeelskosten	3.274	3.080
Totaal	**27.868**	**24.867**

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

	2019	2018
Aan het boekjaar toe te rekenen pensioenafspraken	3.064	2.928
Inhoudingen	(443)	(383)
Totaal	**2.621**	**2.545**

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

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

23,8% van de pensioengrondslag in 2019 (2018: 23,1%) met een maximum van € 107.593 (2018: € 105.075). De jaarlijkse bijdrage van de werknemer bedraagt ten minste 1,75% (2018: 1,75%) en maximaal 4,2% (2018: 4,2%) van het brutosalaris. Op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen stelt het bestuur van het pensioenfonds elk jaar de premie vast.

Aanvullend op deze basisregeling waarin iedere medewerker van Bouwinvest verplicht deelneemt, wordt ook een Netto Pensioen Regeling (NPR) aangeboden aan medewerkers met een totaal vast inkomen boven de wettelijk vastgestelde grens van € 107.593 (2018: € 105.075). Deze medewerkers ontvangen een werkgeverscompensatie ter hoogte van de maximale fiscale inleg in een NPR; daadwerkelijke deelname aan de NPR is vrijwillig.

Het desbetreffende bedrijfstakpensioenfonds heeft gemeld dat de dekkingsgraad 105,2% was in 2019 (2018: 116,8%). 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 2019 bedroeg 185 fte (2018: 170 fte). Het gemiddeld aantal werknemers in 2019 was 175 fte (2018: 162 fte).

Beloning

Bouwinvest heeft gedurende het boekjaar een totaalbedrag van € 21,6 miljoen aan beloningen (inclusief sociale lasten en pensioenen) uitgekeerd aan 185 fte (2018: € 19,7 miljoen aan 170 fte), waarvan 5,3% variabele beloning en het restant vaste beloning was.

De variabele beloning wordt op discretionaire basis bepaald door de directie van Bouwinvest en is gedeeltelijk afhankelijk van de resultaten van de onderneming. De variabele beloning van de directie wordt vastgesteld door de raad van commissarissen en is gemaximeerd op 20% van het jaarsalaris. Het beloningsbeleid van Bouwinvest wordt periodiek opnieuw beoordeeld en waar nodig geactualiseerd.

Van het totaalbedrag van de beloningen werd € 1,4 miljoen (2018: € 1,4 miljoen) uitgekeerd aan de directieleden, waarvan € 0,6 miljoen toeziet op de beloning aan de statutaire directieleden. Daarnaast werd € 4,1 miljoen (2018: € 3,7 miljoen) uitgekeerd aan andere medewerkers die het risicoprofiel van de organisatie beïnvloeden. Tezamen vormt deze groep de 'identified staff' wier handelen het risicoprofiel van de organisatie, de beleggingsfondsen en de mandaten in belangrijke mate beïnvloedt.

De beloning aan de commissarissen over 2019 bedroeg in totaliteit € 105.000 (2018: € 125.000).

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

14 Overige bedrijfskosten

	2019	2018
Huisvestingskosten	2.279	2.069
Automatiseringskosten	4.428	3.157
Communicatiekosten	978	974
Advieskosten	1.031	629
Research- en Investor Relationskosten	590	471
Niet-verrekenbare btw	2.792	2.358
Overige kosten	802	752
Totaal	**12.900**	**10.410**

15 Resultaat van deelnemingen

	2019	2018
Resultaat van deelnemingen	1.684	1.882
Resultaat van deelnemingen	**1.684**	**1.882**

16 Rentebaten en -lasten

	2019	2018
Rentelasten	(131)	(95)
Rentebaten en -lasten	**(131)**	**(95)**

17 Vennootschapsbelasting

	2019	2018
Resultaat voor belastingen	5.697	4.136
Vennootschapsbelasting	(1.378)	(840)
Mutatie latente belastingen	(55)	(85)
Afboeking latente belastingvordering	-	(36)
Totaal	**(1.433)**	**(961)**

Gebeurtenissen na balansdatum

Tijdens de afronding van dit jaarverslag is de wereld geconfronteerd met de uitbraak van het coronavirus (COVID-19). Deze crisis zal ook gevolgen hebben voor de waarderingen van de vastgoedfondsen en -mandaten waarvan de management fee van Bouwinvest afhankelijk is. De implicatie voor het toekomstige resultaat van Bouwinvest en de fondsen zal pas geleidelijk in de loop van 2020 duidelijk worden. Bouwinvest heeft langlopende management fee contracten en beschikt op dit moment over voldoende reserves en liquide middelen om tijdelijk een verlaging van de opbrengsten op te vangen waarmee het zich in een goede positie bevindt om deze crisis het hoofd te bieden.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 9 april 2020

De directie
Dick van Hal, *Chief Executive Officer en statutair directeur*
Rianne Vedder, *Chief Financial & Risk Officer en statutair directeur*
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

Controleverklaring van de externe accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag Opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. zoals vereist in de 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.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Bouwinvest Real Estate Investors B.V. In de toelichting op pagina 4, 5, en 19 in de jaarrekening heeft het management de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Bouwinvest Real Estate Investors B.V. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het Directieverslag.
- De overige gegevens.
- Overige andere informatie.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 9 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J. Holland

Appendix

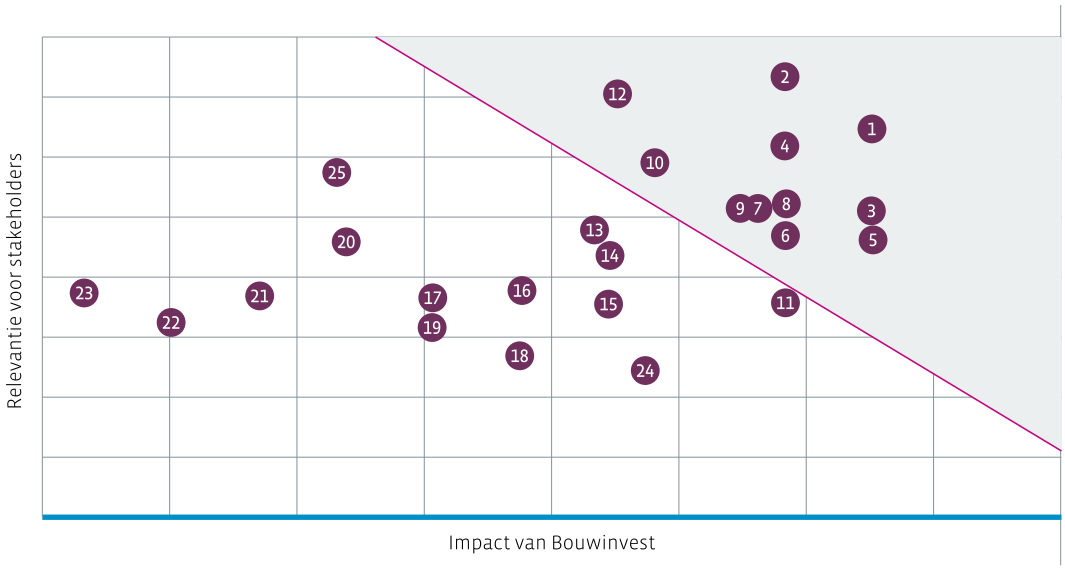
Bedrijfsprofiel

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. investeert vermogen van institutionele beleggers (pensioenfondsen en verzekeraars) in vastgoed. We beleggen voor de lange termijn, op verantwoorde wijze, met oog voor de wereld om ons heen. Met als doel risicospreiding en een solide rendement voor onze klanten. Wij beheren een gediversifieerd palet van drie internationale mandaten en vijf Nederlandse sectorfondsen. Het belegd vermogen bedraagt in totaal € 12,9 miljard (YE 2019).

Expertise als fundament voor groei

Wij hebben ruim 65 jaar ervaring in de vastgoed- en pensioenwereld en begrijpen de behoeften van onze klanten en spelen in op de continu veranderende markten. Onze jarenlange ervaring en kennis van de nationale markt kunnen wij internationaal toepassen. En onze internationale expertise helpt ons weer op de Nederlandse markt. Bij Bouwinvest werken zo'n 200 professionals. Kijk voor meer informatie op www.bouwinvest.nl.

Materialiteitsmatrix



1 Integriteit en transparantie
2 Klimaatneutrale gebouwen
3 CO_2-emissies beperken
4 Tevreden huurders & gebruikers
5 Klantgerichtheid en tevredenheid
6 Tevreden en betrokken medewerkers
7 Cybersecurity en privacy
8 Betaalbaarheid
9 Nieuwe technologie en innovatie
10 Gezondheid & veiligheid
11 Circulair bouwen en gebruiken
12 Klimaatbestendige gebouwen
13 Dialoog aangaan met stakeholders
14 Reputatie en leiderschap
15 Aantrekken en behouden van talent
16 Levensloopbestendig vastgoed
17 Ontwikkeling & opleiding medewerkers
18 Certificering van gebouwen en portefeuilles op duurzaamheid
19 Veranderende mobiliteitsbehoefte
20 Verantwoorde keten(partner)
21 Afval reduceren en scheiden
22 Behoud van biodiversiteit
23 Waterverbruik reduceren
24 Diversiteit en inclusiviteit
25 Stikstof en pfas

Begrippenlijst

GRESB deelname
Het aandeel van investeringen van Bouwinvest die deelnemen aan GRESB in de rapportageperiode, gewogen tegen de NAV aan het einde van de rapportageperiode.

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

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

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

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

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

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

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

Reductie van 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^3 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.

Reductie van de energieconsumptie (Internationale Mandaten)
Gemiddelde like-for-like energiereductie (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.

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 huurderruimte die niet individueel is bemeterd. Voor emissies wordt zowel scope 1 als scope 2 data meegenomen.

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

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

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

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

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

Toevoegen middenhuur woningen
Het totaal aantal nieuw aan de Nederlandse woningportefeuille toegevoegde woningen met een huurprijs tussen € 711 en € 1.050 per maand in de rapportageperiode.

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

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

'like-for-like' afname van emissies
'Like-for-like' gegevens en wijzigingen hebben betrekking op vastgoedobjecten in onze portefeuille die gedurende de volledige periode van 24 maanden volledig eigendom waren van Bouwinvest en operationeel waren. Vastgoedobjecten die zijn geacquireerd, verkocht of een grote renovatie ondergingen in deze periode zijn uitgesloten. De totale emissie betreft directe CO_2-eq uitstoot (scope 1) en indirecte CO_2-eq uitstoot (scope 2) afkomstig van elektra, gas en stadsverwarming. De totale netto CO_2-eq uitstoot na compensatie is de totale CO_2-eq uitstoot na afboeking en compensatie doormiddel van Garanties van Oorsprong (GvO's). Om de CO_2-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).

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.

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

Medewerkerstevredenheid
Ongewogen gemiddelde totaalscore in het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek.

ESG prestatie-indicatoren

Continu verbeteren van onze duurzaamheidsprestaties

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2019	2018	% verandering
Bovengemiddeld duurzame investeringen	GRESB	Percentage bovengemiddeld duurzame beleggingen totale portefeuille	%	81%	79%	3%-punt
	GRESB	Percentage van de Nederlandse fondsen met GRESB 4/5 sterren	%	100%	94%	6%-punt
	GRESB	Percentage binnen de Regionale mandaten met GRESB 4/5 sterren waardering	%	35%	41%	-5%-punt
	GRESB	GRESB coverage totale portefeuille	%	94%	92%	1%-punt
	GRESB	GRESB coverage van de Nederlandse fondsen	%	100%	100%	0%-punt
	GRESB	GRESB coverage van de regionale mandaten	%	79%	75%	4%-punt

Investeren in duurzaam vastgoed

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2019	2018	% verandering
Duurzame gebouwcertificaten	BREEAM of GPR	Aandeel duurzame gebouw certificaten naar m2 (BREEAM of GPR) (GRI-CRESS: CRE8)	%	98%	62%	36%-punt

Verlagen milieu impact

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2019	2018	% verandering
Energielabels	EPC	Aandeel energielabels naar m2 (GRI-CRESS: CRE8)	%	100%	100%	0%-punt
		Aandeel groene energielabels naar m2 (A, B or C label)	%	98%	95%	3%-punt
		Gemiddelde energie index	#	1,10	1,15	-4%
		Aantal DUO Labels	#	523	521	0%

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2019 (Abs)	2018 (Abs)	% verandering (LfL)
Energie	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik (GRI: 302-2)	MWh	20.296	21.234	-8,1%
	Gas	Totaal gasverbruik (GRI: 302-1)		3.855	7.663	-3,0%
	Stadsverwarming en -koeling	Totaal verbruik stadsverwarming en koeling (GRI: 302-2)		10.435	18.145	-8,6%
	Totaal	Totaal energieverbruik alle bronnen (GRI: 302-2)		34.586	47.043	-7,7%
	Energie intensiteit	Gemiddelde energie-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE1)	kWh/m²/jaar	28	38	-7,7%
		Dekkingsgraad data Energie en CO2		137 van 191	126 van 170	
CO2 emissies	Direct	Scope 1 (GRI: 305-1)	ton CO2e	743	1.478	-3,0%
	Indirect	Scope 2 (GRI: 305-2)		12.636	14.156	-8,1%
	Totaal	Totaal CO2 emissies (GRI: 305-2) Scope 1 en 2		13.379	15.634	-7,9%
		Totaal CO2 emissies na compensatie		2.095	3.827	-6,8%
	CO2 emissie intensiteit	Gemiddelde CO2-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e/m²/jaar	11	13	-7,9%
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:303-1)	m³	97.910	100.305	-1,5%
	Water intensiteit	Gemiddelde water-intensiteit van de gebouwen (GRI-CRESS: CRE2)	m³/m²/jaar	0,40	0,37	-1,5%
Afval	Totaal	Totaal afvalgewicht (GRI: 306-1)	ton	933	870	10,2%
		Recycling percentage	%	25%	28%	-5,9%

Verbeteren stakeholders waarde

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2019	2018	% verandering
Stakeholder betrokkenheid	Huurder tevredenheid	Respons percentage (GRI: 102-43)	%	55%	58%	-3%-punt
		Gemiddelde totaal score (GRI: 102-43)	#	7,3	7,3	0%
Bevorderen duurzaamheid in de keten	bewuste bouwplaatsen	aantal geregistreerd	#	22 (van 64)	20 (van 60)	
		percentage geregistreerde bouwplaatsen (aankoopprijs)	%	51%	46%	5%-punt

Verantwoorde organisatie

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2019	2018	% verandering
Duurzame overeenkomsten	Huurcontracten	Aantal nieuwe huurcontracten	#	4.338	4.248	2,1%
		Aantal duurzame huurcontracten (green leases)	#	397 (van 19.517)	120 (van 18.349)	

Environmental data hoofdkantoor

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2019 (abs)	2018 (abs)	% verandering (LfL)
Energie	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik	MWh	niet beschikbaar	551	
		Aandeel elektriciteit van hernieuwbare bronnen		niet beschikbaar	0	
	Gas	Totaal gasverbruik (GRI: 302-1)		niet beschikbaar	0	
	Stadsverwarming en -koeling	Totaal stadsverwarming en -koeling (GRI: 302-2)		niet beschikbaar	574	
		Percentage lokaal opgewekte warmte en koude		niet beschikbaar	0	
	Totaal	Totaal energieverbruik alle bronnen (GRI: 302-2)		niet beschikbaar	1.125	
	Energie intensiteit	Energie-intensiteit hoofdkantoor bruto vloeroppervlakte (GRI-CRESS: CRE1)	kWh/m²/jaar	niet beschikbaar	128	
		Dekkingsgraad data Energie en CO2		niet beschikbaar	1 of 1	
Afval	Totaal	Totaal afvalgewicht (GRI: 306-1)	ton	27.011	22.774	19%
		Recycling percentage	%	36%	33%	3%-punt
Mobiliteit	Afstand	Lease auto's	km	1.871.415	2.078.245	-10%
		Openbaar vervoer		569.201	402.987	41%
		Vliegreizen		1.181.059	1.258.131	-6%
CO2 emissies	Direct	Scope 1 (GRI: 305-1)	ton CO2e	niet beschikbaar	310	
	Indirect	Scope 2 (GRI: 305-2)		niet beschikbaar	268	
	Totaal	Totaal CO2 emissies (GRI: 305-2) Scope 1 and 2		niet beschikbaar	579	
		Totaal CO2 emissie na compensatie		niet beschikbaar	579	
	CO2 emissie intensiteit	CO2-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e/FTE/jaar	niet beschikbaar	0,3	
		CO2-intensiteit mobiliteit (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / FTE / jaar	niet beschikbaar	3,1	
		CO2-intensiteit totaal (GRI-CRESS: CRE3)	kg CO2e / FTE / jaar	niet beschikbaar	3,4	
Water	Totaal	Totaal waterverbruik (GRI:303-1)	m³	niet beschikbaar	1.758	
	Water intensiteit	Water-intensiteit hoofdkantoor (GRI-CRESS: CRE2)	m³/FTE/jaar	niet beschikbaar	10,3	

In verband met de verbouwing van het hoofdkantoor zijn geen volledige en representatieve energie data over 2019 beschikbaar. Daarom is ervoor gekozen om in 2019 af te zien van het rapporteren van de uitgebreide milieu-impact.

Social data

Impact gebied	Indicator	Measure	Eenheid	2019	2018
Medewerker	Contracten (incl, vrouwen verhouding)	Aantal medewerkers (GRI: 401-1)	FTE	184,7 (31,6)	169,7 (33,8)
		Full-time contract verhouding (GRI: 401-1)	%	71,8 (21,4)	74% (21,7)
		Part-time contract verhouding (GRI: 401-1)	%	28,2 (72,7)	26% (74)
		Tijdelijk contract verhouding (GRI: 401-1)	%	9,8 (63,2)	11%(45)
		Vast contract verhouding (GRI: 401-1)		90,2 (34,2)	89% (34)
	Gezondheid	Ziekteverzuim (GRI: 403-3)	%	3,1%	3%
	Verloop	Medewerker verloop verhouding (GRI: 401-2)	%	1,7%	5,4%
	Medewerker tevredenheid	Medewerker betrokkenheid - enquete respons percentage (GRI: 103)	%	95,1%	zie 2017
		Gemiddelde tevredenheids score (GRI: 103)	#	7,8	zie 2017
		Medewerker betrokkenheid score		8,1	zie 2017
		Medewerker bevlogenheid score		7,9	zie 2017
	Gelijkheid & diversiteit	Vrouw verhouding (GRI: 405-2)	%	35,9%	35%
		Vrouwen in senior management verhouding (GRI: 405-2)		21,7%	19%
	Training & ontwikkeling	Aantal stage- en afstudeerplaatsen	#	3	4
	Leeftijd (incl, vrouwen verhouding)	<30	Ratio	10,9 (33,3)	7,4 (31)
		30-40		28,6 (23,6)	28,6 (28)
		40-50		38,0 (39,7)	38,3 (37)
		50-60		17,7 (41,2)	19,4 (35)
		>60		4,7 (55,6)	6,3 (45)
Klant	Investeerder tevredenheid	Respons percentage (GRI: 102-43)	%	na	na
		Gemiddelde totaal score (GRI: 102-43)	#	7,8	na

Over dit verslag

Het doel van dit jaarverslag is het informeren van onze stakeholders over onze financiële en niet-financiële ontwikkelingen over het kalenderjaar 2019. Hiermee willen we ook onze prestatievoortgang met betrekking tot materiële onderwerpen laten zien - waarvan de grenzen en de reikwijdte zijn bepaald in consultatie met onze stakeholders. Het proces voor het bepalen van de materialiteit en een volledige lijst van materiële onderwerpen zijn beschreven in het onderdeel over de materialiteitsbepaling.

Reikwijdte van het verslag

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

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

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 brengen we met het jaarverslag focus aan, en rapporteren we enkel over onderwerpen die voor interne en externe stakeholders van belang zijn. Algemene informatie over GRI is te vinden op: www.globalreporting.org.

Dataverzameling en verificatie niet-financiële data

Dataverzameling

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

Rapportage milieugegevens

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

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

'Like-for-like' gegevens en wijzigingen hebben betrekking op vastgoedobjecten in onze portefeuille die gedurende de volledige periode van 24 maanden volledig eigendom waren van Bouwinvest en operationeel waren. Vastgoedobjecten die zijn geacquireerd, verkocht of een grote renovatie ondergingen in deze periode zijn uitgesloten. Deze gegevens geven inzicht in de ontwikkeling van een indicator in de loop van de tijd bij een constante portefeuille-omvang. Totale netto CO_2-uitstoot na compensatie is de totale CO_2-uitstoot na afboeking en compensatie doormiddel van Garanties van Oorsprong (GvO's). Dit is in lijn met het streven van Bouwinvest om de

invloed van haar bedrijfsactiviteiten op klimaatverandering te beperken en opwekking van duurzame energie te bevorderen.

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

Wijzigingen

Significante wijzigingen in definities en meetmethoden in vergelijking met voorgaande rapportageperioden worden waar relevant toegelicht. De in 2019 doorgevoerde wijzigingen ten aanzien van ons ESG-beleid en onze doelstellingen zijn toegelicht in de desbetreffende paragrafen. De onderwerpen in dit rapport zijn geselecteerd op basis van onze materialiteitsanalyse.

Verificatie

Over het jaar 2019 laten we verschillende niet-financiële KPI's verifiëren door een externe accountant. De CFRO is betrokken bij de opdrachtverlening. Op deze manier willen we al een stap zetten richting geïntegreerd rapporteren volgens de GRI Standards. Op https://www.bouwinvest-annualreports2019.com/ is een online GRI content index opgenomen.

Feedback

Voor nadere informatie over het verslag kunt u contact opnemen met de afdeling Client Management via clientmanagement@bouwinvest.nl of Dick van Hal, Director Client Management ad interim: +31 (0)20 677 1600. Bouwinvest stelt feedback op het jaarverslag op prijs.

Colophon
Text: Bouwinvest
Concept: Bouwinvest
Design and production: Cascade - visuele communicatie bv

Bouwinvest Real Estate Investors

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

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

Bouwinvest
Real Estate Investors B.V.

Bouwinvest Real Estate Investors