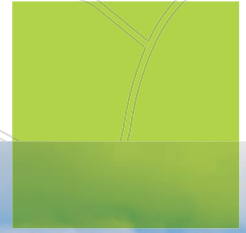




Erasmusveld, Den Haag



Central & Park, Frankfurt



Uhlandstrasse, Ludwigsburg

# Jaarverslag 2018





PoortMeesters, Delft



Park070, Voorburg



Riva, Bensheim







De Sax, Rotterdam



Ackermannbogen, München

# Inhoud Jaarverslag 2018

<b>Voorwoord</b>	04
<b>BPD Europe in 2018</b>	06
Kerncijfers	06
Bestuur	07
Over BPD	08
Kerngegevens	11
Financieel beleid en resultaat	12
Toezicht	13
<b>Marktontwikkelingen 2018 en vooruitzichten 2019</b>	14
<b>Interne ontwikkelingen</b>	16
<b>Risicobeheersing</b>	18
<b>Toekomst</b>	20
<b>Jaarrekening 2018</b>	22





# Jaarverslag

# 2018

BPD Europe





Om meerdere redenen was 2018 een historisch goed jaar voor BPD. In Nederland werden 5.470 woningtransacties gerealiseerd in bijna 300 (deel)projecten in meer dan 130 gemeenten. In Duitsland waren het er voor het eerst meer dan 2.000 – een recordaantal van 2.117 woningtransacties om precies te zijn. Sinds onze oprichting in 1946 zijn nu in totaal meer dan 350.000 woningen gerealiseerd: een geweldige mijlpaal! De totale omzet steeg naar € 1,4 miljard. De nettowinst steeg naar € 240 miljoen. Dit is inclusief eenmalige baten, waaronder de opbrengst uit de verkoop van ons Franse bedrijf Marignan.

In 2018 namen we afscheid van onze **Franse dochter** BPD Marignan. De aandelen zijn verkocht aan een joint venture van Les Nouveaux Constructeurs (LNC) en PW Real Estate Fund III Holding. De opbrengst uit de verkoop van BPD

Marignan draagt bij aan versterking van onze positie in de kernmarkten Nederland en Duitsland en ondersteunt onze groeiplannen in deze twee landen.

BPD groeide niet alleen in aantallen en omvang, maar ook in **kwaliteit en concurrentiekracht**. In 2018 wisten we een aantal uitdagende tenders te winnen, waarmee we laten zien dat we als gebiedsontwikkelaar kunnen beantwoorden aan de hoogste eisen van de markt. Daarnaast verstevigden we onze samenwerking met woningcorporaties en legden we onze duurzaamheidsambities neer in een heldere visie, toegespitst op energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, en gezond wonen en leven.

De goede resultaten nemen niet weg dat we opereren op een **woningmarkt** waarop veel mensen steeds moeilijker vinden wat ze zoeken. De druk op de markt nam vooral in stedelijke gebieden nog verder toe. Met name de middengroepen met een inkomen tussen één- of tweemaal modaal vallen daar tussen de wal en het schip. We zien het als onze opgave om te werken aan structurele **betaalbaarheid en beschikbaarheid** van woningen, en zullen daar in 2019 actief op blijven inzetten.

De vooruitzichten voor 2019 zijn zonder meer positief, zowel voor BPD als voor de gehele sector. Duurzame **betaalbaarheid en beschikbaarheid** van woningen zal een belangrijk maatschappelijk thema blijven. BPD blijft zich toelagen op het scheppen van inclusieve leefomgevingen, dat wil zeggen: met integrale aandacht voor de fysieke, ruimtelijke én sociale dimensie van het wonen. Het vergt regie en leiderschap om deze maatschappelijke opgave goed te lijf te gaan.

In Nederland komt BPD in 2019 met een **nieuw initiatief** om tegemoet te komen aan de woningvraag van een grote groep huishoudens in het zogenaamde middensegment. Het gaat om ruim 3 miljoen mensen met een inkomen van één- tot tweemaal modaal. Zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor sociale woningbouw en te weinig om een koopwoning te kunnen kopen. Voor deze doelgroep neemt BPD het initiatief tot oprichting van een fonds met huurwoningen bestemd voor dit middensegment. De komende jaren zal dit fonds worden gevuld tot zo'n 15.000 huurwoningen.



Om de grote (binnen)stedelijke opgave goed aan te pakken, heeft BPD de benodigde capaciteit opgebouwd. Steeds vaker zullen wij optreden als regisseur van (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen. Dankzij onze voortdurende **groei**strategie staan wij er voor 2019 en de jaren daarna goed voor. We gaan krachtig voortbouwen op wat we de afgelopen jaren hebben bereikt. Die prestaties

waren alleen mogelijk dankzij de grote inzet van al onze medewerkers. Ik dank hen op deze plaats van harte voor hun enorme enthousiasme en energie. Vol vertrouwen zie ik uit naar 2019.

Walter de Boer  
CEO BPD

#### Cobercokwartier, Arnhem





# BPD Europe in 2018

## Kerncijfers

Resultaat na belastingen

€ 240 miljoen

Rendement eigen vermogen

30%

Aantal woningtransacties in Nederland en in het buitenland

10.142

De Zuivelfabriek, Eindhoven



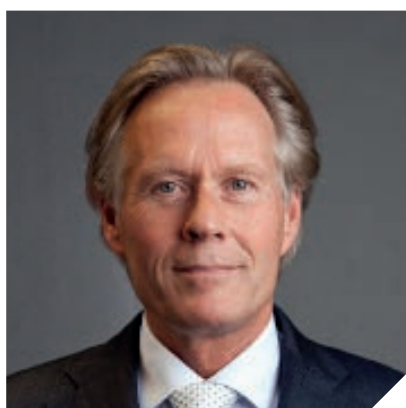


## Bestuur

---

De Managing Board (MB) is samengesteld uit de bestuurders van BPD. Tot 1 december 2018 bestond de Management Board uit de heren W.P. de Boer (CEO), H.W.J. Doornink (COO) en J.C. Kreikamp (CFRO). Per 1 december 2018 is de heer Doornink in wederzijds

overleg afgetreden. De taken van de heer Doornink zijn overgenomen door de andere leden van de MB en mevrouw G. Voorhorst (directeur Legal & Compliance). Met ingang van 1 maart 2019 bestaat de Managing Board uit:



Ir. W.P. (Walter) de Boer  
CEO



Drs. J.C. (Carl-Jan) Kreikamp  
CFRO



Mr. G. (Gea) Voorhorst  
Directeur Legal & Compliance

Voor de Nederlandse organisatie wordt een groepsbreed managementteam opgericht, bestaande uit leden van de Managing Board, regiodirectie en stafdirecteuren van BPD. Daarnaast wordt een apart investeringscomité opgericht voor de behandeling van investeringsvoorstellen.

In Duitsland wordt de leiding vanaf 1 januari 2019 gevormd door de heren F.J. (Franz-Josef) Lickteig, CEO, en R. (Raymond) van Almen, CFRO.

### **Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders**

- Drs. J.L. (Jan) van Nieuwenhuizen
- Dr. J.J. (Jan) Bos

### **Externe adviseurs**

- Drs. Ing. C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer
- Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge

## Over BPD

BPD, Bouwfonds Property Development, behoort tot de grootste projectontwikkelaars van Europa. Onze onderneming houdt zich bezig met één van de belangrijkste menselijke levensbehoeften: wonen. We ontwikkelen woningen en woonwijken, en vervullen daarmee de woonwensen van mensen in Nederland en Duitsland. In 2018 hebben we afscheid genomen van het Franse bedrijf BPD Marignan; de verkooptransactie heeft op 14 november 2018 plaatsgevonden.

Vanaf die datum werkt BPD vanuit ruim twintig kantoren in Nederland en Duitsland. In beide landen zijn we marktleider. Sinds de oprichting in 1946 hebben we de bouw van ruim 350.000 woningen mogelijk gemaakt. Vandaag de dag wonen dan ook meer dan 1 miljoen mensen in woonwijken waarin de hand van BPD zichtbaar is.

Onze activiteiten rusten op vijf pijlers:

### **1** Wij staan voor een integrale aanpak De noodzaak van samenhang

BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn vitale wijken: goed bereikbaar per fiets, auto en/of openbaar vervoer, bestemd voor diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. BPD wil woonomgevingen creëren van een hoog niveau. Zo'n ambitie is alleen waar te maken met een integrale aanpak, waarin de maatschappelijke opgave, het gemeenschappelijk belang en de individuele woonwensen met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Met onze partners zoeken we altijd naar een gebalanceerde afweging van alle individuele belangen, zodat we een optimaal totaalresultaat bereiken. Gezien de omvangrijke en ingewikkelde actuele bouwopgave geloven wij dat onze integrale aanpak de beste kansen biedt om steden en gebieden succesvol te ontwikkelen.

### **2** Wij ontwikkelen duurzaam en verantwoord Denken aan de lange termijn

BPD heeft de ambitie om een belangrijke bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de samenleving. De energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en gezondheid zijn onze leidende principes, zowel bij de transformatie van de bestaande stad als bij onze nieuwbouwontwikkelingen. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede, integrale en inhoudelijke blik. Het

uiteindelijke gebruik van de woning door de klant staat daarbij voor ons centraal. Daarom werkt BPD bijvoorbeeld nauw samen met gemeenten aan klimaatbestendige oplossingen. Duurzame producttoepassingen verbinden wij aan persoonlijk voordeel voor de bewoner. Denk daarbij aan lagere woonlasten door energiebesparing. Wij geloven dat dit daadwerkelijk leidt tot groener gedrag.

### **3** Wij zorgen voor betaalbare woningen Wonen moet toegankelijk zijn en blijven

BPD vindt dat wonen voor iedereen toegankelijk moet zijn én blijven, zowel in de stad als daarbuiten. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om betaalbare woningen aan te bieden en ervoor te zorgen dat wonen betaalbaar blijft. Ook in de toekomst. Dat is nu meer van belang dan ooit, omdat steeds meer mensen naar de stad trekken. Die trend naar stedelijke agglomeraties is in Nederland en Duitsland zichtbaar, evenals in de rest van Europa. Daarmee ontstaat een situatie waarbij de vraag groter is dan het aanbod, met verstrekkende gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen. In tegenstelling tot Duitsland – wat nu een conglomeraatbeleid omarmt waardoor er fysieke ruimte ontstaat om verder te ontwikkelen – is in Nederland sprake van een concentratiebeleid met sterk negatieve consequenties in relatie tot prijs, in aanbodvolume en vooral in doorlooptijden.

### **4** Wij stellen bewoners centraal De leefomgeving bepaalt het thuisgevoel

Wij zorgen ervoor dat mensen zich echt thuis voelen in hun nieuwe wijk en huis. Verdichting in de stad en transformatie van (leegstand) vastgoed zullen de komende tijd als vanzelfsprekend een belangrijke plek innemen bij de realisatie van de woonopgave. Niet vanzelfsprekend is dat deze oplossingen geheel en al in de woningvraag zullen kunnen voorzien. Door voortdurend toegepast marktonderzoek en intensief klantcontact weten we precies wat de woonwensen zijn. En die beperken zich niet alleen tot binnenstedelijk wonen, maar ook aan de stadsranden en daarbuiten. Samen met onze partners – overheden, ontwerpers, aannemers en adviseurs – creëren wij aantrekkelijke leefomgevingen.

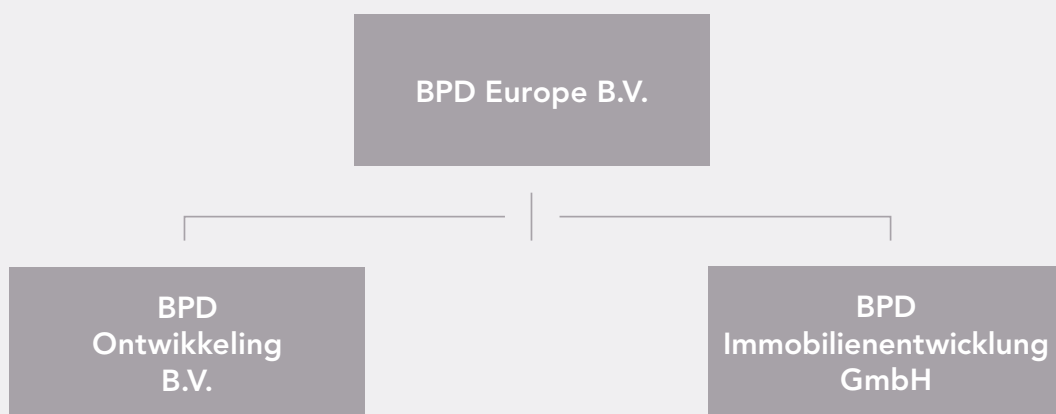
### **5** Wij zoeken naar toekomstgerichte oplossingen De oplossingen van morgen vinden we vandaag

Door een sterke focus op ketenintegratie en digitale verkoop- en inkoopprocessen – samen met ondernemende



partners – ontwikkelen wij wijken en woningen die klaar zijn voor de generaties na ons. Onze brede kennis van de woningmarkt en ons grote netwerk als marktleider helpen ons onze verantwoordelijkheid te nemen. Zo zorgen we ervoor dat elke gebiedsontwikkeling zich duurzaam kan aanpassen aan nieuwe wensen. ■

## Organogram per 31 december 2018



### Nederland

#### BPD Ontwikkeling B.V.

aantal verkochte woningen  
afgelopen 10 jaar ruim

**43.000**

**4** regionale vestigingen +

**1** lokaal kantoor

Hoofdkantoor gevestigd in **Amsterdam**

oprichtingsjaar **1946**



### Duitsland

#### BPD Immobilienentwicklung GmbH

aantal verkochte woningen  
afgelopen 10 jaar ruim

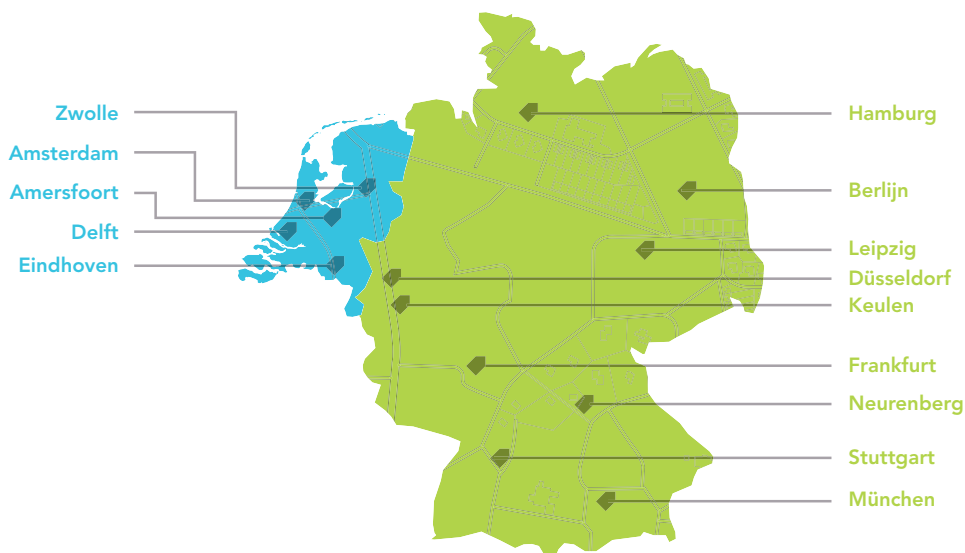
**11.500**

**8** regionale vestigingen +

**6** lokale kantoren

Hoofdkantoor gevestigd in **Frankfurt**

oprichtingsjaar **1993**



## Nederland

### BPD Ontwikkeling B.V.

#### Regio Noord-West

*Amsterdam*

H.H. (Harm) Janssen, regiodirecteur

#### Regio Noord-Oost & Midden

*Amersfoort & Zwolle*

F.A. (Frans) Holleman, regiodirecteur

#### Regio Zuid-West

*Delft*

P.B.J.M. (Patrick) Joosen, regiodirecteur

W.K. (Wim) de Haas, regiodirecteur

#### Regio Zuid

*Eindhoven*

J.P.C.M. (Erik) Leijten, regiodirecteur

## Duitsland

### BPD Immobilienentwicklung GmbH

#### Regio Noord

*Hamburg*

F.J. (Franz-Josef) Lickteig, CEO & regiodirecteur

#### Regio Oost

*Berlijn*

C. (Carsten) Hartwig, regiodirecteur

#### Regio Sachsen-Thüringen

*Leipzig*

D. (Dirk) Seidel, regiodirecteur

#### Regio Noordrijn-Westfalen

*Düsseldorf & Keulen*

J. (Joachim) Siepmann, regiodirecteur

C. (Carl) Smeets, regiodirecteur

#### Regio Midden

*Frankfurt*

I. (Ingo) Schilling, regiodirecteur

#### Regio Franken

*Neurenberg*

G. (Günter) Schenk, regiodirecteur

#### Regio Zuid-West

*Stuttgart*

A. (Antonius) Kirsch, regiodirecteur

#### Regio Zuid-Oost

*München*

S. (Samira) Akhlaghi, regiodirecteur



## Kerngegevens

		2018	2017
<b>Resultatenrekening</b>			
Resultaat na belastingen	€ miljoen	<b>240</b>	151
Omzet	€ miljoen	<b>1.364</b>	1.040*
Cost to Income Ratio (C/I)	%	<b>34</b>	40*

\* 2017 Exclusief BPD Marignan

<b>Balans</b>			
Eigen vermogen	€ miljoen	<b>927</b>	659
Balanstotaal	€ miljoen	<b>2.440</b>	3.185
Rendement eigen vermogen	%	<b>30</b>	26
Solvabiliteit	%	<b>38</b>	21

<b>Productie</b>			
Woningtransacties (inclusief projecten van derden)	aantal	<b>10.142</b>	10.897
– Nederland		<b>5.470</b>	5.657
– Duitsland		<b>2.117</b>	1.546
– Frankrijk		<b>2.555</b>	3.688
– België		-	6

<b>Ontwikkelingsportefeuille</b>			
Woningen	aantal	<b>70.000</b>	74.000

<b>Medewerkers</b>			
Fte's	aantal	<b>593</b>	931
– Binnenland		<b>332</b>	319
– Buitenland		<b>261</b>	612

## Financieel beleid en resultaat

### Financieel beleid

BPD wil – mede vanuit het perspectief om de klant goed te bedienen – een toekomstbestendig vereist rendement behalen, passend bij het gewenste risicoprofiel van Rabobank. In het performancecontract tussen Rabobank en BPD zijn strategische doelstellingen uitgewerkt die leiden tot strategische, operationele en financiële afspraken, gericht op waardecreatie.

### Financieel resultaat

Het resultaat over 2018 bedraagt **€ 240 miljoen positief**, tegen € 151 miljoen positief over 2017. BPD behaalde in 2018 het hoogste resultaat ooit, hetgeen het directe gevolg is van zeer sterke woningmarkten in Nederland, Duitsland en Frankrijk, alsmede de verkoop van BPD Marignan, onze dochteronderneming in Frankrijk. De positieve ontwikkeling van het bedrijfsresultaat ten opzichte van vorig jaar is in lijn met de verwachtingen zoals uitgesproken in het Jaarverslag 2017.

- In Nederland werden in 2018 5.470 woningtransacties gerealiseerd (2017: 5.657);
- In Duitsland werden in 2018 2.117 woningtransacties gerealiseerd (2017: 1.546);
- In Frankrijk werden in 2018 2.555 woningtransacties gerealiseerd (2017: 3.688).

### Kasstroom en financieringsbehoefte

Door een hoger bedrijfsresultaat, de verkoop van BPD Marignan en een verlaging van de vastgoedvoorraden zijn de kasstromen uit operationele- en investeringsactiviteiten in het boekjaar 2018 gestegen ten opzichte van 2017 (van € 122 miljoen naar € 456 miljoen). Deze kasstromen zijn voornamelijk benut voor het aflossen van langlopende- en kortlopende schulden (2018: per saldo € 517 miljoen aflossing).

Voor eventueel benodigde financiering kan de door Rabobank ter beschikking gestelde kredietfaciliteit worden benut. De kredietfaciliteit per 31 december 2018 bedraagt € 1,7 miljard. Hiervan is per 31 december 2018 opgenomen € 0,8 miljard. ■

ZUIVER, Eindhoven





### **Algemene Vergadering van Aandeelhouders**

BPD Europe is een 100% dochteronderneming van Rabobank. De Groepsdirectie van Rabobank heeft het toezicht op BPD Europe gedelegeerd aan een gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA), bestaande uit de heren Drs. J.L. (Jan) van Nieuwenhuizen en Dr. J.J. (Jan) Bos. Deze AVA krijgt advies van twee externe adviseurs met specifieke vastgoedexpertise: mevrouw Drs. Ing. C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer en de heer Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge. De samenstelling van de AVA en de externe adviseurs is ongewijzigd ten opzichte van 2017.

De AVA heeft in 2018 vier keer regulier vergaderd en twee extra vergaderingen gehouden. Tijdens de vergaderingen – in aanwezigheid van de Managing Board van BPD – zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest. De AVA wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van de strategie van BPD. Een belangrijk onderwerp van gesprek is de verkoop van BPD Marnhagen geweest. Deze verkoop is eveneens besproken in de Groepsdirectie van Rabobank. De verkoop heeft zich in november 2018 voltrokken.

Één van de extra vergaderingen van de AVA was specifiek gericht op het initiatief van BPD om meer middeldure huurwoningen te ontwikkelen en deze onder te brengen in een beleggersplatform. In de andere extra vergadering heeft de directeur HR een toelichting gegeven op persoonlijke ontwikkelingen bij BPD.

Tijdens de reguliere vergaderingen kwamen voorts de marktomstandigheden en de algemene gang van zaken bij BPD aan bod. Ook werd de financiële- en risk-rapportage van de betreffende periode besproken; de CFRO van BPD gaf daarop een toelichting. Ook het Jaarverslag 2017 en de rapportage van de externe accountant zijn uitvoerig aan de orde geweest.

Bij de besprekingen van de kwartaalrapportages van Audit & Compliance waren de internal auditors van Rabobank en de compliance officer van BPD aanwezig bij de vergadering, met het oog op de bespreking en de toelichting van het jaarplan en de kwartaalrapportages. De directeur Legal & Compliance lichtte het litigation report toe.

De variabele beloningen van de leden van de MB en het senior management werden – in aanwezigheid van de directeur HR – besproken in de AVA.

### **Vastgoed Investeringscommissie**

Naast de gedelegeerde AVA is een Vastgoed Investeringscommissie (VIC) ingesteld. Deze keurt projectvoorstellen van BPD goed conform het fiatteringskader. De commissie bestaat eveneens uit de heer J.L. van Nieuwenhuizen en de heer J.J. Bos, en daarnaast uit een vertegenwoordiger uit het Riskdomein van Rabobank, de heer A.P.M. van der Weijden. Projectvoorstellen die buiten de bevoegdheid van de Vastgoed Investeringscommissie liggen, worden ook aan de Groepsdirectie van Rabobank voorgelegd.

De Vastgoed Investeringscommissie krijgt advies van de twee eerdergenoemde externe adviseurs van de AVA met specifieke vastgoedexpertise. De commissie heeft in 2018 elf keer vergaderd over investeringsvoorstellen, het Medium Term Plan van BPD, revisievoorstellen en andere lopende projecten. Ook vond een persoonlijke educatiesessie plaats, waarin een toelichting is gegeven op het begrip digitale klantreis en op de ontwikkelingen op de woningmarkt in Duitsland.

De Vastgoed Investeringscommissie is opgericht in de zomer van 2017 en de leden vonden het wenselijk om het functioneren van dit voor BPD nieuwe gremium te evalueren na de eerste anderhalf jaar. Over het algemeen waren de leden van de VIC positief over het functioneren; enkele aandachtspunten worden in 2019 ter hand genomen. ■



# Marktontwikkelingen 2018 en vooruitzichten 2019

## Nederland: minder verkocht, minder aanbod en prijsstijging houdt aan

De oververhitting van de Nederlandse woningmarkt neemt langzamerhand af. Er werden in 2018 ruim 218.000 bestaande woningen verkocht, een daling van bijna 10% ten opzichte van het recordaantal in 2017<sup>1</sup>. De oververhitting van de markt is echter nog zichtbaar in het afnemende aanbod: eind 2018 stonden er minder dan 70.000 woningen te koop, bijna 19% minder dan het jaar ervoor<sup>2</sup>. Net als vorig jaar zet de trend zich door dat het herstel van de woningmarkt niet alleen plaatsvindt in de Randstad, maar ook in de gebieden daarbuiten. De prijzen van bestaande woningen liepen nog verder op: aan het einde van het jaar was een woning gemiddeld 9% duurder dan het jaar daarvoor<sup>3</sup>.

Door het achterblijvende aanbod van woningen lopen de prijzen vooral op in steden in de Randstad, maar ook in middelgrote steden daarbuiten. Voor groepen met een relatief zwakke positie op de woningmarkt – bijvoorbeeld starters en lage inkomens – wordt het daarom steeds moeilijker om een koopwoning te bemachtigen. In de vier grote steden (G4) stegen de prijzen gemiddeld met 12,1% ten opzichte van vorig jaar, terwijl het aantal transacties gemiddeld met 20,4% afnam. Vooral de ontwikkeling in Rotterdam en Den Haag is opvallend: waar het aantal transacties in 2017 daar nog licht steeg, is dit in 2018 fors afgenomen<sup>4</sup>.

Hoewel de groei en de dynamiek van de bestaande woningmarkt nog goed merkbaar is, nam het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2018 af tot ruim 34.000. Dat is een daling van 6,6% ten opzichte van 2017<sup>5</sup>. Door een tekort aan arbeidskrachten stijgen de bouwkosten, waardoor de haalbaarheid en betaalbaarheid van projecten een steeds grotere uitdaging worden. Hoewel het aantal afgegeven vergunningen voor woningen licht opliep naar meer dan 70.000 over 2018<sup>6</sup>, is er nog te

weinig plancapaciteit om het tekort aan woningen terug te dringen. Een toename van de vraag naar woningen door de inkomensstijging en de lage hypotheekrente – in combinatie met een gering aanbod – zal leiden tot een aanhoudende stijging van de huizenprijzen. In het laatste kwartaalbericht van 2018 sprak Rabobank de verwachting uit dat de prijzen in 2019 met 6% zullen stijgen. Een gemiddeld huis in Nederland zal medio volgend jaar meer dan € 300.000 kosten<sup>7</sup>.

## Duitsland: de vraag blijft het aanbod fors overstijgen, enorme prijsstijgingen

De vraag naar woningen in Duitsland blijft stijgen: enerzijds door de economische welvaart en de immigratie, anderzijds door de miljarden euro's aan vermogen die in vastgoed worden geïnvesteerd. In 2018 zijn circa 280.000 woningen gereedgekomen, maar de woningvraag bedraagt het dubbele (jaarlijks 500.000). In 2018 zijn voor 315.200 woningen bouwvergunningen verstrekt<sup>8</sup>. Door speculatie worden sommige projecten met een bouwvergunning doorverkocht. Ook komen door capaciteitsgebrek in de aannemerij projecten niet in aanbouw. De verwachting is dan ook dat in 2019 waarschijnlijk niet meer dan 275.000 woningen zullen worden gebouwd.

Niet alleen de grote metropolen – zoals München, Berlijn, Hamburg en Frankfurt – maar ook de grote en middelgrote steden – zoals Nürnberg, Koblenz, Osnabrück, Münster – kampen met een enorm tekort aan nieuw woningaanbod. De Bondsregering spreekt van een crisissituatie, omdat de lagere en middeninkomensgroepen in de steden geen koop- of huurwoning meer kunnen vinden. De vrijhuursector is in Duitsland aanmerkelijk groter dan in Nederland: 50% tegenover 14% van het totale woningbestand. Omdat de sociale huursector daar relatief klein is – 10% van de totale woningvoorraad – zijn mensen met een kleine beurs op de vrije sector aangewezen. Voor de regio's met de grootste spanning op de woningmarkt – München, Frankfurt, Hamburg en Berlijn – is enkele jaren geleden de *Mietpreisbremse* (huurprijnsrem)

1 Kadaster

2 Huizenzoeker.nl

3 CBS

4 CBS

5 NVB

6 CBS

7 Rabobank

8 Destatis Statistisches Bundesamt

ingevoerd. Deze poging om de verhoging van huurprijzen te matigen, bleek weinig effectief. De Bondsregering heeft daarom onlangs de wetgeving aangescherpt.

In september 2018 organiseerde bondskanselier Angela Merkel met de eerstverantwoordelijke ministers een *Kanzlertop* over het woningvraagstuk. De minister-presidenten van alle Bundesländer namen daaraan deel, evenals de voornaamste belangenorganisaties. Aan de top ging een uitgebreid vooroverleg vooraf. Dit resulteerde in een serie maatregelen waarvan er vier in het oog springen:

1. De Bondsregering stelt € 5 miljard ter beschikking over een periode van drie jaar voor de bouw van 100.000 sociale woningen.
2. Gezinnen met kinderen kunnen een beroep doen op een subsidiepot van € 2,7 miljard – ook wel Baukindergeld genoemd – voor de aankoop van een eigen woning.
3. Beleggers die investeren in betaalbare huurwoningen krijgen belastingvoordeel; daarvoor is € 700 miljoen beschikbaar.
4. De regering stelt een speciale Expertenkommission in om vereenvoudiging van de bouwregelgeving te onderzoeken.

De grootste belemmering in Duitsland is echter het gebrek aan bouwlocaties. De gemeenten rondom de grote steden staan niet te springen om de ontwikkeling van grote nieuwe woningbouwlocaties, en in de steden zelf is weinig ruimte meer, of de bestemmingsplanprocedures duren 5 tot 10 jaar. Inmiddels is een speciale *Baulandkommission* ingesteld, om oplossingen voor dit probleem te onderzoeken en maatregelen voor te bereiden.

Voor 2019 betekent deze situatie dat zich opnieuw enorme prijsstijgingen zullen voordoen, zowel op de koop- als op de huurmarkt. De absolute verkoopprijzen tonen grote regionale verschillen: een nieuwbouwappartement in München kost gemiddeld € 10.000/m<sup>2</sup>, in Hamburg € 5.500/m<sup>2</sup>, in Frankfurt € 7.700/m<sup>2</sup>, in Berlijn € 6.350/m<sup>2</sup> en in Nürnberg € 4.600/m<sup>2</sup>. Voor een rijtjeshuis in de omgeving van München moet de consument ongeveer € 1.000.000 betalen, terwijl in de regio's Berlijn, Hamburg en Frankfurt een dergelijk huis tussen € 530.000 en € 840.000 kost.<sup>9</sup>

De stijging van de huurprijzen – in de grote metropolen tot boven de € 15/m<sup>2</sup> – lijkt aan haar plafond te zijn

gekomen, omdat de betaalbaarheid onder grote druk staat. Beleggers kopen nog projecten voor 2,8 tot 3,5% aanvangsrendement. De maatschappelijke acceptatie van het appartement als handelsgoed in plaats van eerste levensbehoefte staat onder druk: in Berlijn spreken politiek en burgers zelfs openlijk over onteigening van woningen die in bezit zijn van commerciële beleggers.

Voor 2019 verwachten wij in Duitsland een vertraging van de stijging van verkoopprijzen, een *bouwboom* in gemeenten rondom de (grote) steden, en een hevige discussie over de betaalbaarheid van het wonen.

### **Frankrijk: de woningmarkt bloeit, maar de onzekerheid neemt toe**

Net als in 2017 was er in 2018 in Frankrijk een lichte groei van de economie (+0,4%) en een hoge werkloosheid: 8,8%<sup>10</sup>. De Franse woningmarkt groeit, maar de stijgende prijzen en een gebrek aan voldoende aanbod zorgen voor spanning op de woningmarkt.

Na een lichte daling steeg in de loop van 2018 het aantal transacties in de bestaande woningmarkt weer naar hetzelfde aantal als in 2017: circa 962.000 op jaarbasis<sup>11</sup>. Daarnaast steeg de prijs van bestaande woningen met 2,9% op jaarbasis<sup>12</sup>. De prijzen voor appartementen namen sterker toe (3,3%) dan voor eengezinswoningen (2,6%) en stegen sterker in de regio Parijs (3,5%) dan daarbuiten (2,7%).

De markt voor nieuwbouwwoningen is verslechterd ten opzichte van de jaren daarvoor. Terwijl de bouw in 2016 en 2017 weer op gang kwam, werden in 2018 ongeveer 7% minder bouwvergunningen afgegeven<sup>13</sup>. De schaarste aan plancapaciteit en de sterke vraag naar woningen heeft vooral in de metropoolregio Île-de-France en in de grote steden geleid tot hoge huizenprijzen. Het aantal verkochte woningen is ten opzichte van 2017 met 4,6% afgenomen tot een aantal van 124.000 in 2018<sup>14</sup>. Door de sterke vraag naar woningen namen de prijzen met meer dan 2% toe<sup>15</sup>. In Île-de-France – het woningmarktgebied met de meeste woningverkopen in Frankrijk – was er in 2018 weer een stijging van het aantal transacties van meer dan 6%. Ook de prijzen namen toe en gingen richting gemiddeld €4.800/m<sup>2</sup> voor een nieuw appartement<sup>16</sup>. ■

<sup>10</sup> Institut national de la statistique et des études économiques

<sup>11</sup> Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

<sup>12</sup> Institut national de la statistique et des études économiques

<sup>13</sup> Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

<sup>14</sup> Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

<sup>15</sup> Institut national de la statistique et des études économiques

<sup>16</sup> Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

<sup>9</sup> Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1. Quartal 2019



# Interne ontwikkelingen

## Nieuwe cao

Begin 2018 is een nieuwe collectieve arbeidsovereenkomst (cao) afgesloten tussen BPD en de vakbonden FNV, De Unie en CNV Vakmensen. De looptijd is twee jaar. De hoofdlijnen van de cao zijn als volgt: een loonsverhoging van het normsalaris per 1 januari 2018 en 2019, een nieuw persoonlijk ontwikkelings- en inzetbaarheidsbudget (POIB), en een vereenvoudigde werking van het keuzebudget. Het sociaal plan is aangepast aan ontwikkelingen in de markt. Tot slot is er een aantal studieafspraken gemaakt, zoals over een nieuwe mobiliteitsregeling.

## Verhuizing

Eind januari 2018 is het hoofdkantoor van BPD van Hoevelaken verhuisd naar het Burgerweeshuis aan het IJbaanpad in Amsterdam. Ook het regiokantoor

Noord-West – tot dan toe gevestigd in Haarlem – heeft op dat moment haar intrek genomen in het Burgerweeshuis. Dit icoon van de moderne architectuur – een schepping van Aldo van Eyck – is in 2017 in samenspraak met de verhuurder met zeer veel zorg volledig gerenoveerd. Het biedt hierdoor voor de medewerkers een inspirerende werkomgeving en het is een mooi voorbeeld van de vele binnenstedelijke (her)ontwikkelingen waaraan BPD werkt.

## Redesign Verkoop

Eind 2018 heeft een redesign plaatsgevonden in het verkoopdomein van BPD. De belangrijkste verandering daarbij – naast een aantal functiewijzigingen – is dat vanaf 1 januari 2019 de verkoopafdelingen van de regiokantoren centraal worden aangestuurd. Deze nieuwe organisatieopzet heeft een aantal doelen: een meer uniforme werk-

Central & Park, Frankfurt



wijze, vergroting van de klanttevredenheid, en een versnelling bij de digitalisering van het verkoopproces.

### **Gedragscode**

BPD heeft haar eigen gedragscode. Deze bevat een normenkader dat antwoord geeft op de vraag hoe BPD-medewerkers zich moeten gedragen op het gebied van integer en professioneel ondernemen. Alle medewerkers tekenen de gedragscode. Ze verklaren jaarlijks dat ze deze hebben nageleefd. BPD voert een actief beleid om integer gedrag te stimuleren, bijvoorbeeld door een integriteitsmeting en de organisatie van dilemmasessies. BPD hecht grote waarde aan het zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens van klanten, zakenpartners en medewerkers en heeft de Algemene Verordening Gegevensbescherming – voor zover van toepassing – geïmplementeerd.

### **Audit**

De onafhankelijk gepositioneerde interne auditor (vormgegeven vanuit Rabobank) heeft diverse onderzoeken uitgevoerd in 2018. Jaarlijks wordt in dat verband een auditplan opgesteld. De rapportages zijn besproken met het management van BPD en ook in de AVA nader toegeëlicht. Voor zover de onderzoeken aanleiding gaven tot verbeterpunten zijn deze aangepakt en ingevoerd.

### **Nieuwe strategie**

BPD werkt sinds jaar en dag aan interne kennisontwikkeling en -uitwisseling door middel van driejarige strategieprogramma's. In 2018 is in het kader van het programma Go18 gewerkt aan het aanscherpen van de benodigde kennis en competenties van de medewerkers, teneinde niet alleen kwantitatief marktleider, maar ook kwalitatief marktleider in gebiedsontwikkeling te kunnen zijn. Aan de hand van op maat gemaakte vaardigheidstrainingen en vakbijeenkomsten is gewerkt aan actuele thema's zoals duurzaamheid, opdrachtgeverschap en integrale gebiedsontwikkeling.

Vanaf 2019 zal een nieuw strategieprogramma de basis zijn voor de kennisontwikkeling binnen BPD: Groei21. Vanuit de visie dat iedereen met zijn of haar eigen budget een passende woning moet kunnen vinden in de samenleving, dragen we actief bij aan het toegankelijk maken van de woningmarkt voor alle lagen van de bevolking. Daarvoor is nieuwbouw nodig: een integrale opgave die van ons regisseurschap vraagt. De kennisvragen die deze opgave oproept, beantwoordt het nieuwe programma Groei21 met opleidingen en trainingen. Parallel hieraan is in Duitsland gewerkt aan Fokus2020,

een vergelijkbaar programma. Hierin staan het vergroten van de uniformiteit en efficiëntie van de organisatie, het opbouwen van expertise als gebiedsontwikkelaar en de digitalisering van het verkoopproces centraal.

### **Duurzaamheid**

BPD wil vooroplopen in duurzame gebiedsontwikkeling. Door ons op een maatschappelijk verantwoorde manier in te zetten voor een waardevolle toekomst, dragen we bij aan een duurzame samenleving. Voor ons gaat duurzame gebiedsontwikkeling naast milieu over sociale, ruimtelijke en economische waarde. Onze duurzaamheidsstrategie is gericht op vier urgente opgaven: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezond leven.

Al deze opgaven benaderen we in samenhang en zowel op het niveau van de woning, de wijk als de regio. We leggen de lat hoog: ons doel is dat al onze projecten stuk voor stuk bóven de wettelijke norm scoren en dat we voortstrevend en aanjagend zijn in projecten met onze duurzaamheidsambities. In het document BPD's duurzame gebiedsontwikkeling in uitvoering hebben we in 2018 onze ambities neergelegd.

Duurzaamheid is uiteraard ook een onlosmakelijk onderdeel van onze eigen bedrijfsvoering. Dat betekent dat wij respect hebben voor mens en omgeving, gepast omgaan met middelen om in de toekomst schaarste te voorkomen, en op een verantwoorde manier zaken doen. In ons huisvestingsbeleid proberen we kansen te benutten bij de herontwikkeling van bestaande panden. Voor onze kantoren streven we naar locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer en die beschikken over oplaadpunten voor elektrische auto's en leenfietsen. Ons nieuwe hoofdkantoor, een rijksmonument in Amsterdam, heeft na een omvangrijke transformatie energielabel A verkregen. Facilitaire zaken zoals energie, telecommunicatie, (bedrijfs- en lease)auto's, interieur, catering, koffie en papier kopen we duurzaam in: we laten sociale en milieuaspecten zwaar wegen bij ons inkoopproces. Ons doel is om in 2020 20% van het inkoopvolume circulair in te kopen, dus met zo weinig mogelijk gebruik van schaarse grondstoffen. ■



# Risicobeheersing

## Risicomangement

In alle gelederen van de BPD-organisatie wordt erkend dat risicomangement een goede manier is om een beheerste bedrijfsvoering te borgen. BPD heeft zowel in Nederland als Duitsland een organisatiestructuur waarbij de CEO eindverantwoordelijk is voor het algemeen management, de CFRO voor financial- en procescontrol en de Directeur Legal & Compliance voor operational risk.

In de landen en regio's werkt BPD op basis van gedelegeerde bevoegdheden. Investerings in projecten zijn gekoppeld aan vijf verschillende fasen van het ontwikkelingsproces: verwerving, haalbaarheid, voorbereiding, realisatie en nacalculatie. Aan elke faseovergang is een fase-document gekoppeld, waarbij de besluitvorming is gebaseerd op een gelaagde fiatteringsstructuur. Voor het nemen van majeure investeringsbeslissingen is de Vastgoed Investeringscommissie (VIC) ingericht.

BPD wil – mede vanuit het perspectief om de klant goed te bedienen – een toekomstbestendig vereist rendement behalen, passend bij het gewenste risicoprofiel van Rabobank.

## Business Control Framework

In de processen van BPD worden risico's geïdentificeerd en voorzien van controlemaatregelen. Deze maatregelen testen we regelmatig op hun effectiviteit en werking. De methode is vervat in het zogenoemde Business Control Framework (BCF). BPD heeft dit framework ingevoerd vanuit de wens om zelf in controle te zijn.

Ieder kwartaal volgt een rapportage over de effectiviteit van de controlemaatregelen. Zonodig worden deze maatregelen aangepast aan wijzigingen in de bedrijfsvoering. Aanpassingen van het BCF hebben enerzijds te maken met voortdurende verbetering, anderzijds met groei of krimp van de organisatie en de (de)centralisatie van risicomangementverantwoordelijkheden binnen BPD.

## Risk Appetite

Het Risk Appetite Statement (RAS) definieert de mate van het risico dat BPD bereid is te aanvaarden om de doelstellingen te bereiken. Deze risicobereidheid is gebaseerd op een risicostrategie die in lijn ligt met de ondernemings-

strategie. Ze is uitgewerkt door indicatoren te formuleren per risicocategorie. Per indicator is een *risk appetite* vastgelegd die het maximaal te accepteren risiconiveau definieert, en een *early warning* level dat fungeert als waarschuwningsniveau waarbij het management actie kan ondernemen om te voorkomen dat de risk appetite wordt overschreden.

De risicobereidheid moet binnen de risicobereidheid van Rabobank passen. Binnen het RAS zal BPD op een maatschappelijk verantwoorde wijze acteren, in het belang van de verschillende stakeholders.

## Risicocategorieën

We onderscheiden de volgende risicocategorieën:

- *Integrated risk*: hierbij worden algemene risico's verbonden met het realiseren van de ondernemingsstrategie.
- *Kredietrisico*: het risico dat een tegenpartij niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.
- *Balansrisico*: hieronder vallen het rente, valuta- en liquiditeitsrisico.
- *Marktrisico*: het risico van veranderingen van project(waarde) op de vastgoedmarkt.
- *Risico strategisch grondbezit*: dit geldt vooral voor posities die naar verwachting voorlopig geen woonbestemming zullen krijgen.
- *Risico vastgoed in exploitatie op de balans*: het risico dat ontstaat omdat dergelijk bezit vanwege bijbehorend kapitaalbeslag te duur is om op een bankbalans aan te houden.
- *Non-Financial Risk*: een categorie met een brede scope; hieronder vallen bijvoorbeeld operationele risico's, informatiebeveiligingsrisico's, IT-risico's, risico's rond bedrijfscontinuïteit en compliance, en juridische risico's.

**De voornaamste risico's voor BPD liggen op het algemene marktrisico en het risico van het aanhouden van vastgoed (waaronder strategisch grondbezit en vastgoed in exploitatie)**



### Binckeliland, Den Haag

Marktrisico is het risico dat de verandering van marktvariabelen, als gevolg van wijzigingen in het algemene economische klimaat, leidt tot winsten of verliezen op aangehouden posities.

Waardedalingen op de vastgoedmarkt hebben rechtstreeks impact op het direct vastgoedbezit van BPD. Onder direct vastgoedbezit wordt verstaan: de grondportefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar reeds opgeleverd vastgoed en vastgoed in exploitatie. Per 31 december 2018 was de omvang van het direct vastgoedbezit € 1.894 miljoen (2017: € 2.328 miljoen). De impact op de financiële gegevens van BPD kan

hoog zijn bij een negatieve ontwikkeling van het marktrisico en/of waardedaling van het vastgoed.

Elk kwartaal ontvangen de Managing Board van BPD en de Vastgoed Investeringscommissie (VIC) een rapportage waarin staat aangegeven of binnen de limieten van de RAS-indicatoren is gewerkt. Bij overschrijdingen van deze limieten moet de Managing Board van BPD mitigerende maatregelen nemen. Jaarlijks wordt het RAS herzien en zo nodig aangepast. ■



Het jaar 2018 was qua resultaten en transactie aantallen een uniek jaar voor BPD. Voor de komende jaren worden eveneens goede resultaten verwacht. Verschillende factoren zullen echter in 2019 naar verwachting leiden tot enige vertraging bij het gunnen en in verkoop nemen van nieuwe projecten.

De belangrijkste factoren zijn de omgeving – vooral door focus op binnenstedelijke ontwikkelingen – en veranderde marktomstandigheden. Daartoe behoort de stijging van de bouwkosten – waardoor we nieuwe projecten opnieuw onder de loep zullen moeten nemen – en de vertraging bij de afgifte van bouwvergunningen door de gemeentelijke overheden, alsmede het gebrek aan ambtelijke capaciteit. De kleine schaalgrootte van projecten en het moeilijk opvoeren van de omvang leidt tot verstopping in de ambtelijke organisaties. Dit komt door allerlei oorzaken, waaronder de vorming van nieuwe bestuurscolleges na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018. Ook binnenstedelijke transformaties, waaraan BPD graag haar bijdrage levert, zijn vanwege de vele stakeholders vaak complexe opgaven met een langere doorlooptijd.

In de komende jaren zal BPD zich richten op de betaalbaarheid en bereikbaarheid van wonen. Dit geven we vorm door groei in onze aantallen woningen te bewerkstelligen. Het uitgangspunt is dat het gaat om de ontwikkeling van duurzame, toekomstbestendige woningen.

Daarnaast neemt BPD het initiatief een fonds op te richten met middeldure huurwoningen. Dit toont de betrokkenheid van BPD en haar aandeelhouder bij een belangrijk maatschappelijke probleem van dit moment: de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen. Het fonds zal in de loop der jaren uitgroeien tot 15.000 duurzame (huur)woningen. We verwachten zo een blijvende bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van deze specifieke schaarste op de woningmarkt.

Daarnaast zal BPD haar positie als regisseur van gebiedsontwikkeling nadrukkelijk innemen, zowel bij binnenstedelijke transformatielocaties als in mogelijke nieuwe uitleggebieden.

Toekomstige investeringen en financieringen zullen naar verwachting in lijn met de omvang en exposure van de organisatie meebewegen. Eventuele personele ontwikkelingen zullen in lijn daarmee volgen.

Wat de interne organisatie betreft: onze aandacht zal gericht zijn op de efficiency van de organisatie, de optimalisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van het personeelsbestand, en op versterking van de kennisuitwisseling en kennis toevoeging onder en tussen de medewerkers. Alles met het doel om een maximaal slagvaardige organisatie te bereiken. ■





Mönchpark, Würzburg



# Inhoud jaarrekening 2018

<b>Geconsolideerde jaarrekening</b>	24	22 Acute belastingvorderingen	56
<b>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	24	23 Overlopende activa	57
<b>Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	25	24 Liquide middelen	57
<b>Geconsolideerde balans</b>	26	25 Eigen vermogen	57
<b>Geconsolideerd vermogensoverzicht</b>	27	26 Leningen (langlopend)	57
<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	28	27 Voorzieningen	58
<b>Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening</b>	30	28 Leningen (kortlopend)	60
1 Algemene informatie	30	29 Contract verplichtingen	60
2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen	30	30 Acute belastingverplichtingen	60
<b>Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	44	31 Overige kortlopende schulden	61
3 Netto-omzet	44	<b>Overige informatie</b>	62
4 Bijzondere waardevermindering/-terugname voorraden vastgoed	45	32 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	62
5 Bijzondere waardevermindering/-terugname activa-contracten	45	33 Reële waarde	63
6 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	45	34 Honoraria conform artikel 2:382a BW	65
7 Personeelskosten	46	35 Bezoldiging bestuurders	65
8 Overige bedrijfskosten	46	36 Risk management	65
9 Financiële baten en lasten	46	37 Verbonden partijen	70
10 Belastingen	47	38 Gebeurtenissen na balansdatum	70
11 Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten	48	39 Resultaatbestemming 2018	70
<b>Toelichting op de geconsolideerde balans</b>	49	<b>Enkelvoudige jaarrekening</b>	71
12 Materiële vaste activa	49	<b>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening</b>	72
13 Vastgoedbeleggingen	49	<b>Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)</b>	73
14 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'	50	<b>Toelichting op de enkelvoudige balans</b>	74
15 Financiële activa tegen reële waarde	51	<b>Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	77
16 Langlopende vorderingen	51	<b>Overige gegevens</b>	78
17 Latente belastingvorderingen en verplichtingen	52	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	78
18 Contract activa	53	<b>Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming</b>	81
19 Voorraden vastgoed	53		
20 Handelsdebiteuren	55		
21 Kortlopende vorderingen	56		



# Jaarrekening

# 2018

BPD Europe

# Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2018	2017 * Gewijzigd
<b>Netto omzet</b>	3	<b>1.364</b>	<b>1.040</b>
Bijzondere waardevermindering/-terugname voorraden vastgoed	4	(88)	(41)
Bijzondere waardevermindering/-terugname activa-contracten	5	6	-
Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	6	1.116	811
Personeelskosten	7	77	75
Overige bedrijfskosten	8	31	27
Afschrijvingen	12, 13	5	7
<b>Bedrijfslasten</b>		<b>1.147</b>	<b>879</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>217</b>	<b>161</b>
Financiële baten	9	12	9
Financiële lasten	9	(26)	(18)
Resultaat Investeringsen gewaardeerd tegen 'equity methode'	14	30	19
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>233</b>	<b>171</b>
Belastingen	10	(56)	(34)
<b>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>		<b>177</b>	<b>137</b>
Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten	11	64	14
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>241</b>	<b>151</b>
<b>Resultaat toekomend aan belang derden</b>		<b>1</b>	
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouder</b>		<b>240</b>	<b>151</b>

\* Voor een toelichting op de uitgevoerde herclassificatie van de vergelijkende cijfers wordt verwezen naar punt 2.2 van de toelichting op de jaarrekening.



# Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2018	2017 * Gewijzigd
<b>Resultaat na belastingen (gerealiseerd)</b>		<b>241</b>	<b>151</b>
<b>Niet-gerealiseerde resultaten</b>			
Die in toekomstige perioden naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
Die in toekomstige perioden niet naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen</b>		<b>241</b>	<b>151</b>
<b>Toe te rekenen aan</b>			
Aandeelhouder		240	151
Derden		1	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen</b>			
Toe te rekenen aan aandeelhouders, gesplitst in:			
Voortgezette bedrijfsactiviteiten		176	137
Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten		64	14
<b>Totaal</b>		<b>240</b>	<b>151</b>

\* Voor een toelichting op de uitgevoerde herclassificatie van de vergelijkende cijfers wordt verwezen naar punt 2.2 van de toelichting op de jaarrekening.

# Geconsolideerde balans

Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2018	2017
<b>Vaste activa</b>			
Materiële vaste activa	12	7	10
Vastgoedbeleggingen	13	142	90
Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	14	68	71
Financiële activa tegen reële waarde	15	2	4
Langlopende vorderingen	16	100	138
Latente belastingvorderingen	17	0	20
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>319</b>	<b>333</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Vorraden vastgoed	19	1.500	2.238
Contract activa	18	252	-
Handelsdebiteuren	20	80	241
Kortlopende vorderingen	21	162	155
Acute belastingvorderingen	22	15	117
Overlopende activa	23	81	13
Liquide middelen	24	31	88
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>2.121</b>	<b>2.852</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.440</b>	<b>3.185</b>
Eigen vermogen	25	921	657
Belang derden		6	2
<b>Groepsvermogen</b>		<b>927</b>	<b>659</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Leningen	26	451	643
Voorzieningen	27	106	126
Latente belastingverplichtingen	17	39	22
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>596</b>	<b>791</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Leningen	28	566	889
Contract verplichtingen	29	121	-
Voorzieningen	27	1	2
Handelscrediteuren		71	143
Acute belastingverplichtingen	30	95	62
Overige kortlopende schulden	31	63	639
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>917</b>	<b>1.735</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>1.513</b>	<b>2.526</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>		<b>2.440</b>	<b>3.185</b>

# Geconsolideerd vermogensoverzicht

(x € 1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder moeder- maatschappij	Belang derden	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2018 (voor stelselwijziging)</b>	23	468	151	15	657	2	659
<b>Stelselwijziging als gevolg van toepassing IFRS 9 en 15 *</b>	-	-	-	24	24	0	24
<b>Stand per 1 januari 2018 (na stelselwijziging)</b>	23	468	151	39	681	2	683
Toevoeging resultaat	-	-	(151)	151	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	240	-	240	1	241
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen</b>	23	468	240	190	921	3	924
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage eigen vermogen inclusief transactiekosten	-	-	-	-	-	3	3
<b>Stand per 31 december 2018</b>	23	468	240	190	921	6	927
<b>Stand per 1 januari 2017</b>	23	468	106	(91)	506	2	508
Toevoeging resultaat	-	-	(106)	106	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	151	-	151	-	151
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen</b>	23	468	151	15	657	2	659
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2017</b>	23	468	151	15	657	2	659

\* Voor een toelichting op de stelselwijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van de toelichting op de jaarrekening.



# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2018	2017
<b>Netto resultaat uit voorgezette activiteiten</b>		<b>177</b>	<b>137</b>
<b>Netto resultaat uit niet-voortgezette activiteiten</b>		<b>64</b>	<b>14</b>
Aanpassingen voor:			
- Vennootschapsbelasting	10	(56)	(34)
- Afschrijvingen	12, 13	5	7
- Waardeverminderingen voorraad	4, 5	(82)	(41)
- Impairment financiële activa	27	1	(2)
- Resultaat verkoop BPD Marignan	11	(58)	-
- Resultaat deelnemingen	14, 27	(31)	(18)
Ontvangen interest	9	12	9
Netto mutatie werkkapitaal		8	69
<b>Kasstroom uit operaties</b>		<b>40</b>	<b>141</b>
Betaalde interest	9	(26)	(18)
Betaalde vennootschapsbelasting	22, 30	(39)	(2)
Ontvangen vennootschapsbelasting	22, 30	138	-
<b>Kasstroom uit 'normale' operaties</b>		<b>72</b>	<b>(20)</b>
<b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>112</b>	<b>121</b>
Investerings in materiële vaste activa	12	(5)	(8)
Desinvesterings in materiële vaste activa	12	5	-
Investerings in vastgoedbeleggingen	13	(55)	(12)
Investerings in deelnemingen	14, 27	(6)	-
Desinvesterings in deelnemingen	14, 27	14	8
Dividenden deelnemingen	14, 27	7	4
Desinvesterings overige financiële activa	15, 26, 28	24	9
Ontvangsten verkoop BPD Marignan		360	-
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>344</b>	<b>1</b>
Ontvangsten vanuit leningen	26, 28	49	192
Terugbetalingen van leningen	26, 28	(566)	(260)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(517)</b>	<b>(68)</b>



Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2018	2017
Netto positie liquide middelen eind van het jaar	24, 28	(24)	37
Netto positie liquide middelen begin van het jaar	24, 28	37	(17)
<b>Netto mutatie liquide middelen</b>		<b>(61)</b>	<b>54</b>



# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

## 1 Algemene informatie

BPD Europe B.V. is statutair gevestigd in Amsterdam en houdt in Nederland kantoor aan IJsbanaanpad 1, 1076 CV, Amsterdam en in de Kamer van Koophandel opgenomen onder nummer 08024283.

De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2018 omvat de cijfers van BPD Europe B.V. en haar dochterondernemingen, het belang van BPD Europe B.V. in entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend, het belang van BPD Europe B.V. in deelnemingen waarover significante invloed wordt uitgeoefend

en de overige belangen van BPD Europe B.V. (hierna tezamen 'BPD'). De groep heeft haar activiteiten voornamelijk in Nederland, Duitsland en Frankrijk. Sinds 1 juli 2017 houdt De Coöperatieve Rabobank U.A. (hierna 'Rabobank') te Amsterdam rechtstreeks alle aandelen van BPD. Per eind 2018 zijn de Franse activiteiten verkocht.

De bedrijfsactiviteiten van BPD hebben betrekking op het ontwikkelen en het managen van vastgoed.

## 2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen

### 2.1 Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard door de Europese Unie (EU) en met Titel 9 Boek 2 BW. Op grond van de geboden mogelijkheid in artikel 402 van Titel 9 Boek 2 BW neemt BPD in haar enkelvoudige jaarrekening een verkorte winst-en-verliesrekening op. De jaarrekening luidt in euro's, de functionele en rapporteringsvaluta van BPD, afgerond op het dichtstbijzijnde miljoen, tenzij anders weergegeven.

De in de jaarrekening opgenomen bedragen worden gepresenteerd op basis van historische kosten, tenzij anders aangegeven in de grondslagen.

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van het continuïteitsbeginsel.

Het bestuur heeft deze jaarrekening op 1 mei 2019 opgemaakt en goedgekeurd.

### 2.2 Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar met uitzondering van:

- Herrubricering van de resultaten van BPD Marignan S.A.S. naar niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten. In de tabel op de volgende pagina zijn de herclassificaties in de winst-en-verliesrekening 2017 weergegeven.



**De overige bedrijfskosten bestaan uit:**

	2017 voor correctie	Herclassificatie	2017 na correctie
Netto omzet	1.620	(580)	1.040
Bedrijfslasten	1.423	(544)	879
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>197</b>	<b>(36)</b>	<b>161</b>
Financiële baten en lasten	(15)	6	(9)
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>182</b>	<b>(30)</b>	<b>152</b>
Resultaat deelnemingen	19	-	19
Belastingen	(50)	16	(34)
<b>Resultaat na belastingen voortgezette activiteiten</b>	<b>151</b>	<b>(14)</b>	<b>137</b>
Resultaat na belastingen niet-voortgezette activiteiten	0	14	14
Resultaat na belastingen inclusief belang derden	151	0	151

## 2.3 Stelselwijziging, presentatiewijziging

### IFRS 9 Financiële instrumenten

De standaard is van kracht vanaf 1 januari 2018 en wordt retrospectief toegepast in de openingsbalans per 1 januari 2018. De nieuwe standaard heeft voornamelijk invloed op de inschatting door het management van de voorziening/afwaardering van vorderingen. Er is op basis van de uitstaande leningen en debiteuren een Expected Credit Loss (ECL) berekening gemaakt, die uitkomt op een impact kleiner dan € 0,5 miljoen negatief per 1 januari 2018.

Aangezien de jaarrekening opgesteld is in miljoenen Euro's heeft de geboekte correctie uit hoofde van de stelselwijziging geen invloed op de gepresenteerde cijfers.

De invoering van IFRS 9 heeft geen invloed gehad op de classificatie in de balans.

Onderstaande tabel geeft voor genoemde categorieën financiële activa de waarderingsgrondslagen onder IAS 39 in 2017 en onder IFRS 9 in 2018 weer:

	IFRS 9	IAS 39
Financiële activa tegen reële waarde	Marktwaaarde met mutaties door winst-en-verliesrekening	Marktwaaarde met mutaties door winst-en-verliesrekening
Langlopende vorderingen	Geamortiseerde kostprijs	Geamortiseerde kostprijs
Leningen	Geamortiseerde kostprijs	Geamortiseerde kostprijs

### IFRS 15 Omzet uit contracten met klanten

De standaard is van kracht vanaf 1 januari 2018 en wordt volgens de aangepaste retrospectieve methode toegepast in de openingsbalans per 1 januari 2018. De vergelijkende cijfers 2017 zijn niet aangepast. Volgens deze overgangsmethode, kan een entiteit ervoor kiezen om deze standaard achteraf alleen toe te passen op contracten die geen voltooide contracten zijn op de datum

van eerste toepassing (bijvoorbeeld 1 januari 2018 voor een entiteit met een 31 december einde van het jaar). BPD heeft de volgende beschikbaar gestelde 'practical expedients' uit IFRS 15 toegepast - alle contracten die niet zijn voltooid per transitiedatum 1 januari 2018 worden retrospectief in het openingsvermogen gecorrigeerd.



De nieuwe standaard heeft voornamelijk invloed op het moment van omzet name en de presentatie van verkochte, in aanbouw zijnde projecten, op de balans.

De gevolgen van de gewijzigde grondslagen zijn verwerkt in het openingsvermogen per 1 januari 2018. De wijzigingen hebben betrekking op de volgende balansposten:

	NL	DU	BPD-totaal
Eigen Vermogen	(19)	43	24
Bestaande uit:			
Voorraden vastgoed	70	-	70
Contract activa	-	62	62
Handelsdebiteuren	(110)	-	(110)
Overlopende activa	19	-	19
Belastingverplichtingen (VPB acuut)	5	-	5
Latente belastingverplichtingen	-	(19)	(19)
Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	(3)	-	(3)

Tot en met 2017 werd in Duitsland omzet verantwoord op basis van verkoop van de voorraden welke zich voordeed aan het einde van het project, omdat de risico's en opbrengsten aan het einde van het project werden overgedragen. Met ingang van 2018 wordt in Duitsland, vanwege de toepassing van IFRS 15, omzet 'over time' verantwoord, omdat de onderneming geen alternatief gebruik is toegestaan en er een afdwingbaar recht tot ontvangst van de betaling gedurende de voortgang van de ontwikkeling van de woningen bestaat. Dit heeft geresulteerd in een eenmalige mutatie in het eigen vermogen van € 43 miljoen (positief).

Tot en met 2017 werd omzet in Nederland verantwoord op moment van gunning, waarbij de risico's en toekomstige voordelen van het project werden overgedragen. Met ingang van 2018 wordt, vanwege de toepassing van IFRS 15, omzet verantwoord bij de overdracht van 'control', zijnde het notarieel transport. Deze wijziging heeft geresulteerd in een eenmalige mutatie in het eigen vermogen van € 19 miljoen (negatief).

## 2.4 Valuta

De jaarrekening is opgesteld in euro's. Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode worden in

de jaarrekening verwerkt tegen de koers van afwikkeling. Eventuele koersverschillen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

## 2.5 Beoordelingen en schattingen

De opstelling van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard door de EU vereist dat beoordelingen en schattingen worden gemaakt die van invloed zijn op de opname en waardering van activa en verplichtingen, de informatieverschaffing over voorwaardelijke vorderingen en schulden per de datum van de jaarrekening en de gerapporteerde baten en lasten over de verslagperiode. Hoewel deze beoordelingen en schattingen met betrekking tot gebeurtenissen en handelingen naar beste weten van het management worden gemaakt, kunnen de daadwerkelijke uitkomsten uiteindelijk afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden prospectief verwerkt.

De belangrijkste onderdelen waarvoor beoordelingen en schattingen moeten worden gemaakt, betreft het inschatten of belangen waar sprake is van gezamenlijke zeggenschap moeten worden geconsolideerd (zie voor verdere uitwerking 2.7), de netto realiseerbare waarde van de





voorraden vastgoed (inclusief strategische grondposities) (2.9) en het tussentijds verantwoorden van opbrengsten op verkochte projecten in het kader van vastgoedontwikkeling (2.16).

Door het lange termijn karakter van geactiveerde gronden, met name indien nog geen sprake is van een bestemmingsplan, en het beperkte aantal vergelijkbare transacties in met name strategisch aangehouden grondposities zijn de onzekerheden met betrekking tot de waardering van voorraden vastgoed (grondposities, onderhanden werk, gereed product) significant. De waardering kent verschillende aannames en waarderingstechnieken. Het gebruik van verschillende aannames en technieken kan, door het subjectieve karakter, tot verschillende uitkomsten leiden. De gebruikte aannames en technieken worden nader toegelicht in de grondslagen en in de toelichting.

## 2.6 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen

### *Nieuwe standaarden uitgegeven door de IASB, bekrachtigd door de EU, maar nog niet van toepassing*

De volgende standaard, welke van kracht wordt per 1 januari 2019, is door de IASB uitgegeven en goedgekeurd door de EU, maar is nog niet van toepassing en wordt niet vervroegd toegepast door BPD:

#### *IFRS 16 Leases*

In januari 2016 heeft de IASB IFRS 16 Leases uitgegeven. Deze standaard vervangt de bestaande IAS 17. De standaard is van kracht vanaf 1 januari 2019, waarbij de retrospectieve toepassing zal worden verwerkt in de openingsbalans van 2019 in plaats van als aanpassing van de vergelijkende cijfers. BPD zal enkele beschikbaar gestelde 'practical expedients' toepassen:

- Voor operationele leasecontracten met een resterende duur korter dan 1 jaar per 1 januari 2019 zal voor de resterende contractduur de verslaggeving voor operationele leasecontracten worden blijven gevolgd;
- Er zal één discount rate worden gehanteerd voor alle operationele lease die nagenoeg over dezelfde kenmerken beschikken;

- Er wordt gekozen om de initiële directe kosten bij initiële toepassing buiten beschouwing te laten;
- Er wordt gebruik gemaakt van kennis per heden van het contract voor het bepalen van de looptijd bij verlengingen of beëindigingen.

IFRS 16 zal ervoor zorgen dat leasees een 'gebruiksrecht'-positie activeren en een gelijk financieel passief opnemen. Gedurende de looptijd zal het actief worden afgeschreven en het passief zal tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen. Voor lessors is geen sprake van substantiële wijzigingen. Als gevolg van de invoering van IFRS 16 zal BPD in 2019 een gebruiksrecht en bijbehorend financieel passief opnemen uit hoofde van huurcontracten en leasevergoedingen van € 21 miljoen.

## 2.7 Grondslagen voor consolidatie

### *Dochterondernemingen en acquisities*

Dochterondernemingen zijn die ondernemingen waarover BPD beslissende zeggenschap heeft. Beslissende zeggenschap over een onderneming wordt uitgeoefend als de investeerder blootgesteld is aan, of rechten heeft op variabele opbrengsten uit hoofde van zijn betrokkenheid bij de onderneming, over de mogelijkheid beschikt deze opbrengsten op basis van zijn zeggenschap in de onderneming te beïnvloeden. De activa, verplichtingen en resultaten van deze ondernemingen zijn volledig geconsolideerd. De jaarrekeningen van dochterondernemingen zijn in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de aanvangsdatum van de beslissende zeggenschap tot aan het moment waarop deze eindigt.

Het belang van derden in het eigen vermogen en het nettoresultaat wordt afzonderlijk gepresenteerd in respectievelijk de balans en de winst-en-verliesrekening.

### *Eliminatie van transacties bij consolidatie*

Verhoudingen en transacties tussen groepsmaatschappijen en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening. Niet-gerealiseerde winsten op transacties met entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend en deelnemingen, worden geëlimineerd naar rato van het belang dat BPD in



de onderneming heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd, tenzij uit de transactie blijkt dat er sprake is van een bijzondere waardevermindering van het overgedragen actief.

### **Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten**

Een niet-voortgezette bedrijfsactiviteit is een component van een groep, waarvan de activiteiten en kasstromen duidelijk te onderscheiden zijn van de rest van de groep en die:

- Een belangrijke bedrijfsactiviteit vertegenwoordigt; en,
- Deel uitmaakt van één gecoördineerd plan om deze belangrijke bedrijfsactiviteit af te stoten.

Wanneer een activiteit wordt aangemerkt als niet-voortgezette bedrijfsactiviteit, wordt deze activiteit zowel in de winst-en-verliesrekening als in de balans afzonderlijk op een regel gepresenteerd. Salderen in de balans is daarbij niet toegestaan. In de winst-en-verliesrekening worden de vergelijkende cijfers herzien alsof de activiteit vanaf het begin van de vergelijkende periode niet meer wordt voortgezet. In de balans worden de vergelijkende cijfers niet aangepast. Verhoudingen en transacties tussen voortgezette entiteiten en niet-voortgezette entiteiten en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, tenzij deze worden voortgezet na beëindiging van de niet-voortgezette activiteiten. Indien sprake is van een 'common control' transactie (de uiteindelijke aandeelhouder blijft gelijk), wordt het verschil tussen de boekwaarde van de niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten en de verkoopprijs verwerkt als resultaat op verkoop van de deelneming. Dit wordt in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als resultaat uit niet-voortgezette activiteiten.

### **Deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend**

Bij de ontwikkeling van integrale woongebieden wordt binnen BPD vaak gebruik gemaakt van samenwerkingsverbanden. In de meeste gevallen geldt dat iedere deelnemende partij in het samenwerkingsverband een beslissende stem heeft, en dat dan ook alleen met consensus besluiten genomen kunnen worden. Over het algemeen is bij deze samenwerkingsverbanden dan ook sprake van een 'joint arrangement'. Ieder samenwerkingsverband kent haar eigen juridische

structuur, die afhankelijk is van de wensen en eisen van de betrokken partijen. Qua rechtsvorm wordt in de regel gebruik gemaakt van de zogenaamde 'CV-BV-structuur' of de 'VOF-structuur', dan wel een afgeleide/vergelijkbare structuur. Bij de CV-BV-structuur is het risico van een deelnemende partij in beginsel beperkt tot het gestorte kapitaal en heeft men alleen recht op het netto actief uit de entiteit. Bij een Vennootschap onder Firma ('VOF') is iedere deelnemende partij in beginsel onbeperkt aansprakelijk en heeft het in beginsel naar rato recht op de activa en kent het naar rato verplichtingen ter zake van de passiva van de entiteit. Puur op basis van de rechtsvorm classificeert een CV-BV-structuur dan ook als een 'joint venture' en een VOF-structuur als een 'joint operation'.

De contractuele voorwaarden en overige relevante feiten en omstandigheden kunnen echter tot een andere conclusie leiden.

Investeringen in joint ventures worden in de regel verantwoord op basis van de nettovermogenswaarde ('equity methode'), joint operations worden verwerkt op basis van het aandeel van BPD in de activa, verplichtingen, opbrengsten en lasten. Bij joint ventures wordt op basis van de eigen grondslagen het aandeel van BPD in de winsten of verliezen van joint ventures verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder 'Resultaat Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode' nadat deze initieel zijn gewaardeerd tegen kostprijs. Bij joint operations wordt op basis van de eigen grondslagen het proportionele aandeel van BPD in de verschillende balans- en winst-en-verliesrekeningposten meegenomen.

Voor materiële joint ventures en joint arrangements vindt jaarlijks, of vaker als hiervoor aanwijzingen zijn, een evaluatie plaats, waarin wordt beoordeeld of contractuele afspraken en/of feiten en omstandigheden zijn gewijzigd die er toe kunnen leiden dat een gewijzigde verwerkingswijze vereist is.

Ontvangen of nog te ontvangen dividenden worden verantwoord ten laste van de kostprijs van de joint venture. Wanneer het aandeel in de nettovermogenswaarde van de joint venture negatief is, wordt de joint venture op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie de groep (deels) aansprakelijk is voor de schulden van de joint venture of dat er sprake is van een feitelijke verplichting ('constructive



obligation'), wordt een voorziening gevormd voor dit bedrag. De voorziening wordt eerst in mindering gebracht op openstaande vorderingen zonder zekerheden. Het resterende bedrag wordt verantwoord onder 'Voorzieningen'.

Ongerealiseerde voordelen uit transacties tussen de groep en de joint venture worden geëlimineerd voor het aandeel van de groep in de joint venture. Ongerealiseerde verliezen worden ook geëlimineerd, tenzij de transactie leidt tot een 'impairment' van het betrokken actief.

## 2.8 Netto-omzet

De netto-omzet bestaat uit projectbaten uit vastgoedontwikkeling en huurbaten. Projectbaten betreffen de baten uit vastgoedontwikkeling. Huurbaten komen voort uit de exploitatie van voorraden vastgoed en vastgoedbeleggingen.

### *Projectbaten uit vastgoedontwikkeling*

Projectbaten uit vastgoedontwikkeling bestaan uit de verkoop van grondposities (al dan niet met een ontwikkelplan), ontwikkeling en verkoop van woningen en commercieel vastgoed. De netto-omzet wordt verantwoord zodra de controle over de grond (al dan niet met een ontwikkelplan), woning of commercieel vastgoed is overgegaan op de koper.

Volgens de bepalingen van IFRS 15 wordt omzet verantwoord volgens de methodiek 'point-in-time' of 'over-time'. Voor het bepalen van de (wijze van) omzetverantwoording per project maakt BPD gebruik van het vijf-stappen-model volgens IFRS 15. Hierbij worden voor BPD de volgende stappen onderscheiden:

1. Identificeer het contract/de overeenkomst;
2. Onderken de te leveren prestaties;
3. Stel de transactieprijs vast;
4. Bepaal de transactieprijs per geleverde prestatie;
5. Bepaal het moment van omzetverantwoording.

### **Identificeer het contract/de overeenkomst**

Van een contract/overeenkomst is sprake, wanneer de koopovereenkomst door BPD en de koper van de kavel en/of de woning/opstal is getekend en onvoorwaardelijk is geworden.

### **Onderken de te leveren prestaties**

De te leveren prestatie bestaat bij een gesplitste koop/aanneemovereenkomst (GKA) uit het leveren van de kavel door BPD aan de koper. Bij full-service projecten is levering van kavel en opstal onlosmakelijk met elkaar verbonden, waardoor dit wordt behandeld als één prestatie richting de koper van de woning.

### **Stel de transactieprijs vast**

Uit de getekende koopovereenkomsten blijkt de transactieprijs. Daar waar boeteclausules van toepassing zijn, worden deze in mindering gebracht op de omzet tenzij het hoogstwaarschijnlijk is dat de boeteclausule niet zal leiden tot significante terugname van omzet. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd. In beginsel volgt de levering van de prestatie kort op de betaling van die prestatie door de koper. BPD maakt gebruik van de praktische uitzondering dat wanneer betalingen door de koper binnen 1 jaar na levering van de prestatie plaatsvinden er geen financieringscomponent in de overeenkomst is besloten.

### **Bepaal de transactieprijs per geleverde prestatie**

Afhankelijk van de koopovereenkomst, wordt de transactieprijs toebedeeld aan de kavel (GKA) dan wel de kavel plus opstal (full-service).

### **Bepaal het moment van omzetverantwoording**

Uit de door BPD uitgevoerde analyse gelden per omzetcategorie in zijn algemeenheid de volgende wijzen van omzetverantwoording:

- *Verkoop van grondposities/kavels*

'Control' wordt overgedragen aan de koper en daarmee de omzet verantwoord bij het notarieel transport.

- *Ontwikkeling en verkoop van kavel met woningen*

In Nederland wordt veruit het grootste deel van de ontwikkelingen uitgevoerd volgens de gesplitste koop/aanneemovereenkomst (GKA). Deze overeenkomst leidt tot een overdracht van 'control' bij het notarieel transport, zodat omzetverantwoording op dit moment volgens de 'point-in-time methode' wordt verantwoord. Voor zover in





Nederland full-service projecten worden ontwikkeld, wordt de omzet 'over-time' verantwoord omdat 'control' over de grond wordt overgedragen aan het begin van het project en door natrekking de koper gefaseerd eigenaar wordt van de daarop gebouwde opstallen. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten.

In Duitsland wordt in zijn algemeenheid 'over time' omzet genomen omdat de onderneming geen alternatief gebruik is toegestaan en er een afdwingbaar recht tot ontvangst van de betaling gedurende de voortgang van de ontwikkeling van de woningen bestaat. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten.

Hierboven zijn de omzetcategorieën besproken die bij BPD veruit het meest voorkomen. In het geval van andersoortige opdrachten en/of contracten, bepaalt BPD de wijze van omzetverantwoording conform het vijf-stappen-model van IFRS 15.

Voor het bepalen van verwachte resultaten op projecten worden alle projecten als geheel jaarlijks doorgerekend op basis van marktontwikkelingen en meest recente verwachtingen. Indien blijkt dat contracten verlieslatend zijn, wordt hiervoor een voorziening gevormd. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd.

#### **Huurbaten**

Huurbaten worden lineair als opbrengsten opgenomen over de looptijd van de leaseovereenkomst. Huurkortingen worden als integraal deel van de totale huuroopbrengsten verwerkt over de looptijd van de leaseovereenkomst.

## **2.9 Bijzondere waardeverminderingen/-terugname voorraden vastgoed**

Bijzondere waarderverminderingen/-terugname voorraden vastgoed omvat de afwaarderingen die volgen uit een lagere netto realiseerbare waarde of het terugdraaien

hiervan. Zie voor een verdere toelichting van grondslagen die samenhangen met mutaties van de voorraden vastgoed 2.19 Voorraden vastgoed.

## **2.10 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk**

Kosten grond- en hulpstoffen bestaat uit kostprijs van aangekochte gronden/kavels en aannemers voor de vastgoedontwikkeling en operationele exploitatielasten voor de vastgoedbeleggingen.

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

De direct toerekenbare indirecte kosten op basis van de normale productiecapaciteit zijn onderdeel van de kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk.

## **2.11 Personeelskosten**

### ***Korte-termijnpersoneelsbeloningen***

Korte-termijnpersoneelsbeloningen worden verwerkt als kosten wanneer de daarmee verband houdende dienst wordt verricht. Er wordt een verplichting verwerkt voor het bedrag dat naar verwachting zal worden betaald als BPD een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om dit bedrag te betalen als gevolg van verrichte diensten door de werknemer en de verplichting betrouwbaar kan worden bepaald.

### ***Toegezegde-bijdrageregeling***

Voor de medewerkers in Nederland en Duitsland zijn pensioen- of andere oudedageregelingen getroffen in overeenstemming met de in die landen bestaande voorschriften en gebruiken. Deze regelingen zijn bij afzonderlijke pensioenfondsen of bij andere externe partijen ondergebracht.

Met ingang van 1 augustus 2008 vallen de werknemers van BPD in Nederland onder de pensioenregeling van het Rabobank Pensioenfonds. De pensioenregeling van BPD



kwalificeert als een toegezegde bijdrageregeling, waarbij de verplichting van BPD in principe beperkt is tot de verschuldigde premiebetalingen onder aftrek van reeds betaalde bijdragen. In Duitsland kent BPD geen pensioenregeling.

Verplichtingen in verband met bijdragen aan toegezegde bijdrageregelingen worden verwerkt als kosten wanneer de gerelateerde prestaties worden verricht. Vooruitbetaalde bijdragen worden opgenomen als actief voor zover er een terugbetalingsverplichting in contanten of een verlaging van toekomstige betalingen is.

#### *Overige lange-termijnpersoneelsbeloningen*

De nettoverplichting van BPD uit hoofde van lange-termijnpersoneelsbeloningen betreft de aanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun diensten in de verslagperiode en voorgaande perioden. Deze aanspraken worden verdisconteerd om de contante waarde te bepalen. Herwaarderingen worden verwerkt in het resultaat in de periode waarin zij optreden. De grondslagen voor de bepaling van de hoogte van de overige personeelsvoorzieningen worden nader toegelicht in 2.23 Voorzieningen.

#### *Ontslagvergoedingen*

Ontslagvergoedingen worden verwerkt als last indien BPD het aanbod van die vergoeding niet langer kan intrekken of, indien dit eerder is, als ze de lasten van de reorganisatie verwerkt. Indien vergoedingen naar verwachting niet geheel binnen twaalf maanden na de verslagdatum worden afgewikkeld, worden zij contant gemaakt. De grondslagen voor de bepaling van de hoogte van de herstructureringsvoorziening worden nader toegelicht in 2.23 Voorzieningen.

## **2.12 Resultaat deelnemingen**

Bij het bepalen van het resultaat deelnemingen worden op basis van de 'equity-methode' de eigen grondslagen gehanteerd.

## **2.13 Financiële baten en lasten**

Financiële baten en lasten van BPD bestaan uit:

- Rentebaten;
- Rentelasten

Rentebaten en –lasten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen volgens de effectieve-rentemethode. Onder deze post worden tevens rentebaten en –lasten met betrekking tot handelsposities verantwoord. Bij waardeveranderingen van leningen worden de rentebaten verantwoord op basis van het rentetarief dat is gehanteerd om de toekomstige kasstromen contant te maken teneinde het realiseerbare bedrag te bepalen. Rentebaten na bijzondere waardevermindering worden opgenomen op basis van de effectieve-rente bij aangaan van het instrument. De grondslagen voor de bepaling van de reële waarde van uitstaande kredieten en de daarmee samenhangende waardevermindering worden nader toegelicht in paragraaf 2.17 Financiële activa en verplichtingen.

## **2.14 Resultaat uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten**

Wanneer een activiteit wordt aangemerkt als niet-voortgezette bedrijfsactiviteit worden de vergelijkende cijfers in de winst-en-verliesrekening herzien alsof de activiteit vanaf het begin van de vergelijkende periode was beëindigd. De niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten worden gepresenteerd op de regel 'Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten'. Transacties tussen voortgezette groepsmaatschappijen en niet-voortgezette groepsmaatschappijen en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, tenzij deze worden voortgezet na beëindiging van de niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten.

## **2.15 Materiële vaste activa**

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventuele waardeverminderingen.



Als materiële vaste activa zijn samengesteld uit belangrijke componenten met een verschillende gebruiksduur, worden deze componenten elk afzonderlijk verwerkt.

Toevoegingen en uitgaven na eerste verwerking worden geactiveerd uitsluitend voor zover zij naar verwachting de toekomstige economische voordelen van het actief doen toenemen.

De afzonderlijk identificeerbare componenten worden geactiveerd en per component afgeschreven. Alle overige lasten worden als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen op het moment dat zij worden gemaakt.

Wanneer materiële vaste activa buiten gebruik worden gesteld of worden afgestoten, wordt het verschil tussen de verkoopopbrengst minus kosten en de boekwaarde opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Investerings in gehuurde gebouwen (langetermijnverbeteringen of verbouwingen van gehuurde objecten) worden tegen kostprijs (verkrijgingsprijs) opgenomen en lineair afgeschreven op basis van de gebruiksduur (gewoonlijk gelijk aan de resterende looptijd van de betreffende huurovereenkomst).

Afschrijvingen worden lineair ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht gedurende de geschatte gebruiksduur van materiële vaste activa, waarbij de geschatte gebruiksduur per belangrijk component wordt bepaald. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

BPD hanteert in het algemeen de volgende geschatte gebruiksduur:

- Gebouwen in eigen gebruik en langetermijnverbeteringen aan gebouwen 5 – 40 jaar
- Bedrijfsmiddelen 3 – 5 jaar

Om rekening te houden met eventuele wijzigingen in omstandigheden, worden afschrijvingspercentages, afschrijvingsmethoden en restwaarden van materiële vaste activa periodiek getoetst.

## 2.16 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen, voornamelijk bestaand uit huurwoningen en een parkeergarage, worden aangehouden voor de langetermijnhuurbaten en worden niet door BPD zelf gebruikt. Vastgoedbeleggingen worden verantwoord als langetermijnbelegging en opgenomen tegen kostprijs na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De vastgoedbeleggingen worden afgeschreven over 40 jaar. Ten behoeve van de toelichting op de Vastgoedbeleggingen en ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen, wordt de reële waarde bepaald op de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs per balansdatum in de markt kan worden verkregen. De reële waarde is gebaseerd op de huidige prijzen in een actieve markt voor soortgelijk vastgoed op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

De reële waarde wordt in de regel bepaald met behulp van een 'discounted cashflowwaarderingmethode' of op basis van kapitalisatie tegen netto-aanvangsrendementen van vergelijkbare transacties. De waarde van vastgoedbeleggingen wordt doorgaans jaarlijks vastgesteld door een erkende externe taxateur.

## 2.17 Financiële activa en verplichtingen

### Rubricering

BPD rubriceert de financiële activa en verplichtingen in de volgende waarderingscategorieën:

#### *Liquide middelen*

De liquide middelen omvatten alle wettelijke betaalmiddelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan.

#### *(Langlopende) vorderingen*

(Langlopende) vorderingen zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of betaalbare betalingen, die niet in een actieve markt zijn genoteerd. Deze activa ontstaan wanneer BPD geldmiddelen aan een partij verstrekt zonder het voornemen de lening te verhandelen of te verkopen.





### Financiële activa

De financiële activa tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening bestaan uit financiële activa die bij eerste opname worden gerubriceerd als financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening. Hieronder worden eigenvermogensinstrumenten gerubriceerd.

### Leningen

Leningen (kort en langlopend) zijn niet-afgeleide financiële verplichtingen met vaste of bepaalde betalingen, die niet in een actieve markt zijn genoteerd. Deze leningen ontstaan wanneer BPD geldmiddelen van een partij ontvangt.

### Handelscrediteuren

Handelscrediteuren zijn niet-afgeleide financiële verplichtingen die voornamelijk gerelateerd zijn aan de kosten van grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk.

### Opname in en verwijdering van balans

Een financieel actief (of een deel van een financieel actief) wordt van de balans verwijderd als:

- de rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de rechten op de kasstromen uit het actief en nagenoeg alle risico's en voordelen van het eigendom van het actief worden overgedragen;
- een verplichting om de kasstromen uit het actief over te dragen wordt aangegaan en nagenoeg alle risico's en voordelen worden overgedragen;
- een verplichting om de kasstromen uit het actief over te dragen wordt aangegaan;
- niet alle economische risico's en voordelen worden overgedragen of behouden maar de zeggenschap over het actief wordt overgedragen.

Indien BPD de zeggenschap over het actief behoudt, maar niet nagenoeg alle risico's en voordelen, wordt het actief verantwoord overeenkomstig de mate van de aanhoudende betrokkenheid van BPD. Het verschil tussen de boekwaarde en de overgedragen waarde van het actief wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien sprake is van niet-gerealiseerde resultaten worden die alsnog gerealiseerd.

Een financieel passief (of een deel van een financieel passief) wordt verwijderd van de balans wanneer de verplichting voortkomend uit een contract wordt:

- Kwijtgescholden;
- Stopgezet;
- Wanneer de overeenkomst afloopt.

### Waardering

De eerste waardering van financiële activa en verplichtingen geschiedt tegen reële waarde, met inbegrip van direct toerekenbare transactiekosten (met uitzondering van financiële activa met een vervolgwaardering tegen reële waarde). De vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs met gebruik van de effectieve-rentemethode, met uitzondering van de financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening.

Rente gerealiseerd of te betalen op financiële activa en verplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'Financiële baten en lasten'.

### Waardeverminderingen van financiële activa en contract activa

BPD neemt voorzieningen op voor verwachte verliezen met behulp van Expected Credit Loss- modellen (ECL- modellen) voor financiële vaste activa tegen geamortiseerde kostprijs en contract activa.

## 2.18 Acute en uitgestelde belastingen

Verschuldigde belastingen worden als resultaat opgenomen in de periode waarin deze ontstaan, op basis van de geldende belastingwetgeving in het desbetreffende rechtsgebied.

Het toekomstig fiscaal voordeel van voorwaarts verrekenbare verliezen wordt opgenomen als een actief wanneer het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn waarmee deze verliezen kunnen worden verrekend.

Niet-latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden uitsluitend gesaldeerd als zij binnen dezelfde fiscale eenheid ontstaan en zowel de wettelijke bevoegdheid als het voornemen bestaat om de vorderingen en



verplichtingen gesaldeerd af te wikkelen of gelijktijdig te realiseren.

Nederlandse vennootschappen waarin BPD een 100%-belang heeft worden in het algemeen opgenomen in de fiscale eenheid van Rabobank, waarbij de afrekening via Rabobank loopt.

Latente belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. De belangrijkste tijdelijke verschillen vloeien voort uit vastgoedontwikkelingsactiviteiten.

Het bedrag van de latente belastingen is gebaseerd op de wijze waarop de boekwaarde van de activa en verplichtingen naar verwachting zal worden gerealiseerd of afgewikkeld, waarbij de belastingtarieven die zijn vastgesteld op balansdatum, dan wel waartoe materieel reeds is besloten, worden gehanteerd. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de vordering kunnen worden aangewend.

## 2.19 Voorraden vastgoed

Hieronder vallen actiefposten die betrekking hebben op de ontwikkeling van vastgoed. De posten zijn als volgt onderverdeeld:

- Bouwterreinen en vereveningsfondsen;
- Onderhanden werk;
- Gereed product.

### *Bouwterreinen en vereveningsfondsen*

Terreinen worden gewaardeerd tegen kostprijs, met inbegrip van toegerekende rente en bijkomende kosten voor de aankoop en het bouwrijp maken, of de lagere netto realiseerbare waarde. Voor grond waarop volgens het bestemmingsplan geen speciale bestemming rust, wordt, indien er geen zekerheid bestaat dat de grond bebouwd zal worden, geen rente geactiveerd. De voorwaardelijke verplichting die afhankelijk is van toekomstige bestemmingswijziging op de betreffende grond is niet opgenomen in de kostprijs van grond, maar wordt

wel meegewogen bij het bepalen van de netto realiseerbare waarde.

Minimaal één keer per jaar en in het geval van indicaties wordt de netto realiseerbare waarde van alle bouwterreinen berekend. De netto realiseerbare waarde van bouwterreinen is de hoogste van de directe opbrengstwaarde en de indirecte opbrengstwaarde. De directe opbrengstwaarde is de geschatte waarde bij verkoop minus de geschatte kosten om de verkoop te realiseren. De indirecte opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Bij de berekening van de indirecte opbrengstwaarde worden scenario's uitgewerkt waarbij in de kasstromen zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met locatiespecifieke zaken en bedrijfsspecifieke parameters en omstandigheden zoals locatietekenen, ambities, financiële- en maatschappelijke randvoorwaarden. Een afwaardering wordt geboekt indien de kostprijs hoger is dan de hoogste van de indirecte opbrengstwaarde en de directe opbrengstwaarde.

De vereveningsfondsen hebben betrekking op geactiveerde bouwrechten aangekocht van derden, naast bouwrechten die zijn ontstaan bij verkoop van terreinen aan gemeentelijke overheden of andere partijen en worden gewaardeerd als het saldo van de kostprijs van de terreinen en de verkoopopbrengst. De vereveningsfondsen, eventueel verminderd met noodzakelijke afschrijvingen, dienen te worden terugverdiend uit toekomstige bouwprojecten.

### *Onderhanden werk*

Onderhanden werk betreft onverkochte woningbouwprojecten, alsmede onverkochte commercieel vastgoedprojecten in aanbouw of voorbereiding. Onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen gemaakte kosten vermeerderd met toegerekende rente, of lagere netto realiseerbare waarde.

De boekwaarde van het onverkochte onderhanden werk wordt jaarlijks getoetst op indicaties van mogelijke waardedalingen. Indien een indicatie aanwezig is, wordt de indirecte opbrengstwaarde van het onderhanden werk ingeschat; in de meeste gevallen met een interne of



externe taxatie. De indirecte opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Indien de kostprijs de verwachte indirecte opbrengstwaarde overstijgt, wordt een afwaardering verantwoord.

### **Gereed product**

Niet-verkochte woningen en commercieel vastgoed worden opgenomen tegen kostprijs of lagere netto realiseerbare waarde. Minimaal één keer per jaar en in het geval van indicaties wordt de netto realiseerbare waarde van gereed product berekend. Voor gereed product is de netto realiseerbare waarde over het algemeen gelijk aan de directe opbrengstwaarde, die in de meeste gevallen met een interne of externe taxatie wordt bepaald. Indien de kostprijs de verwachte directe opbrengstwaarde overstijgt, wordt een afwaardering verantwoord voor zover deze voor rekening komt van BPD.

Gereed product kan in aangewezen gevallen in aanmerking komen voor herclassificatie naar vastgoedbeleggingen. In deze gevallen moet het vastgoed voor een langere periode worden aangehouden voor huurinkomsten en/of waardestijgingen zonder dat verkoop vanuit het reguliere bedrijfsproces waarschijnlijk is. Indien de waarde van een object geoptimaliseerd wordt door dit te verhuren met het oog op een verkoop, is sprake van het reguliere productieproces. Indien het management een bewuste keuze maakt een object gedurende meerdere jaren te verhuren zal het object door het management worden aangewezen als vastgoedbelegging.

## **2.20 Contract activa en contractverplichtingen**

Contract activa en contractverplichtingen betreffen woningbouw- en commerciële vastgoedprojecten die nog in aanbouw zijn en waarvoor BPD omzet verantwoordt op basis van de 'over-time'-methodiek (zie 2.8 Netto-omzet). Indien de bevoorschotting door de koper de door BPD op het project geleverde prestaties overstijgt, wordt deze per saldo als contractverplichtingen

gepresenteerd. Indien de door BPD op het project geleverde prestatie de bevoorschotting overstijgt wordt deze per saldo als contract activa gepresenteerd.

## **2.21 Handelsdebiteuren**

Handelsdebiteuren betreffen vorderingen op kopers en huurders van woningbouw en commercieel vastgoed en overige vorderingen. Handelsdebiteuren worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking worden handelsdebiteuren gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid is gebaseerd op de vereenvoudigde ECL-methodiek.

## **2.22 Eigen vermogen**

Het aandelenkapitaal bestaat uit een geplaatst en volgestort deel die beide worden opgenomen tegen nominale waarde. De reserves zijn opgebouwd uit een agioreserve, geaccumuleerde resultaten uit het verleden en het resultaat dat in het betreffende boekjaar is gerealiseerd. De agioreserve geeft aan welk bedrag door de aandeelhouder is gestort voor de uitgegeven aandelen en bevat onder andere kapitaalstortingen en dividenduitkeringen die in het verleden zijn gedaan door of voor de aandeelhouder. Het resultaat lopend boekjaar wordt jaarlijks toegevoegd of onttrokken aan de geaccumuleerde resultaten na het besluit van de algemene vergadering. Dividend op gewone aandelen wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht in de periode waarin het door de algemene vergadering wordt goedgekeurd.

## **2.23 Voorzieningen**

BPD treft een voorziening voor deelnemingen gewaardeerd tegen 'equity' methode, verlieslatende contracten, personeel, garanties en herstructurering wanneer ze een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting ('constructive obligation') heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen





nodig is en een betrouwbare schatting van de verplichting kan worden gemaakt. Indien het effect van materiële betekenis is, worden voorzieningen bepaald door de toekomstige kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet vóór belasting waarin de actuele markttarieven tot uitdrukking komen, alsmede, voor zover van toepassing, de risico's die specifiek zijn voor de verplichting.

#### *Voorziening Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'*

Als het aandeel van BPD in de verliezen van een investering gewaardeerd tegen 'equity-methode' gelijk is aan of groter dan haar belang in de betreffende Investering, verantwoordt BPD geen verdere verliezen, tenzij BPD aansprakelijk is voor de schulden van de joint venture of dat er sprake is van een feitelijke verplichting ('constructive obligation'). In dat geval wordt getoetst aan eerdergenoemde criteria voor het vormen van een eventuele voorziening.

#### *Voorziening verlieslatende contracten op gronden en projecten*

Een voorziening verlieslatende contracten, gronden en projecten ontstaat als BPD zich feitelijk verplicht ('constructive obligation') heeft om het contract of de grondposities uit te ontwikkelen, waarbij het contract of project, volgens de huidige schattingen, verliesgevend is.

#### *Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen*

Jubileumuitkeringen en diverse rechten na pensionering, waaronder bijdragen aan ziektekostenverzekering, seniorenregelingen, hypotheekrentekortingen en uitkeringen aan niet-actieve medewerkers, worden berekend op basis van actuariële veronderstellingen.

#### *Garantiefonds*

Dit fonds bevat de aangegane garantieverplichtingen met betrekking tot verkochte en opgeleverde woningen, voor zover de garantie via BPD verloopt.

Eigenaren van deze woningen verkrijgen bij aankoop een garantiecertificaat dat tien jaar geldig is. De daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen worden uit dit fonds voldaan. Per rapportagedatum wordt berekend of de omvang van het garantiefonds aansluit bij de verwachte

financiële verplichtingen waarvan de hoogte wordt bepaald op basis van ervaringscijfers. Een eventueel verschil wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aangezien de garantie vaker verstrekt wordt door de aannemer, is het garantiefonds van BPD aflopende.

#### *Herstructureringsvoorzieningen*

Een herstructureringsvoorziening wordt opgenomen indien er per balansdatum een feitelijke verplichting bestaat. Dit laatste is het geval wanneer een gedetailleerd plan is goedgekeurd en bij de bij het plan betrokken partijen een gefundeerde verwachting is gewekt door met de uitvoering van het plan een aanvang te maken of de belangrijkste kenmerken van het plan bekend te maken. Alleen kosten die direct betrekking hebben op de herstructurering worden meegenomen in de voorziening.

#### *Overige voorzieningen*

Overige voorzieningen betreffen hoofdzakelijk andere garanties en juridische claims.

## **2.24 Overzicht van kasstromen**

Voor wat betreft het overzicht van kasstromen worden onder kasmiddelen verstaan de aanwezige kasmiddelen en de per saldo aanwezige tegoeden en kredietsaldi bij banken.

Het op de indirecte berekeningsmethode gebaseerde overzicht van kasstromen geeft inzicht in de herkomst van de kasmiddelen die gedurende het jaar beschikbaar zijn gekomen en de wijze waarop de kasmiddelen gedurende het jaar zijn aangewend.

De kasstromen worden gesplitst naar bedrijfs-, investerings- en financieringsactiviteiten. Mutaties in kortlopende activa en de bijbehorende verplichtingen die samenhangen met de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen onder de kasstroom uit bedrijfsactiviteiten. Investeringsactiviteiten omvatten aan- en verkopen van vaste activa, waaronder de aan- en verkopen van deelnemingen en van materiële vaste activa. De vermogensmutaties en de opname en aflossing van vreemd vermogen worden als financieringsactiviteit aangemerkt.



## 2.25 Leases

Operationele leaseovereenkomsten waar BPD optreedt als lessor hebben met name betrekking op vastgoedbeleggingen en worden toegelicht in 13 Vastgoedbeleggingen. Dit betreft contracten waarbij de hieruit voortvloeiende beloningen ten gunste komen van BPD. Ontvangsten uit operationele lease-overeenkomsten worden proportioneel over de looptijd als huurbaten verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Er is geen sprake van financiële leaseovereenkomsten bij BPD.

Operationele leaseovereenkomsten waarbij BPD optreedt als lessee hebben voornamelijk betrekking op de huur van kantoorpanden en auto's en worden toegelicht in toelichting 32 Niet uit de balans blijvende verplichtingen. Dit betreft contracten waarbij geen significant deel van de risico's en uit het contract voortvloeiende beloningen van toepassing zijn op de lessee. Kosten uit operationele leaseovereenkomsten van kantoorpanden en auto's worden proportioneel over de looptijd als huisvestingskosten respectievelijk overige personeelskosten verantwoord. Er is geen sprake van financiële leaseovereenkomsten bij BPD.

# Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

## 3 Netto-omzet

De netto-omzet bestaat uit:

	2018	2017
		Gewijzigd
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.225	990
Commercieel vastgoed	117	32
Overige	9	8
<b>Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling (netto omzet uit contracten met kopers)</b>	<b>1.351</b>	<b>1.030</b>
Huurbaten vastgoedbeleggingen	13	10
<b>Totaal netto-omzet</b>	<b>1.364</b>	<b>1.040</b>

Indien op oude grondslagen omzet zou worden verantwoord, zou de netto-omzet € 1.326 miljoen bedragen in 2018.

De netto-omzet uit contracten met kopers wordt als volgt verdeeld in segmenten:

	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Overige		Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
<b>2018</b>	<b>594</b>	<b>631</b>	<b>116</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>719</b>	<b>632</b>	<b>1.351</b>
<b>2017</b>	<b>476</b>	<b>514</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>516</b>	<b>514</b>	<b>1.030</b>

Per ultimo boekjaar heeft BPD contractuele leveringsverplichtingen met een omzetwaarde van € 792 miljoen. De verplichtingen worden als volgt verdeeld:

Toekomstige omzetwaarde	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal contractuele leveringsverplichtingen		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2019	63	397	60	-	123	397	<b>520</b>
2020	-	159	64	-	64	159	<b>223</b>
2021	-	17	32	-	32	17	<b>49</b>
<b>Totaal</b>	<b>63</b>	<b>573</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>219</b>	<b>573</b>	<b>792</b>





## 4 Bijzondere waardevermindering/-terugname voorraden vastgoed

Waardemutaties als gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2018	2017
<b>Per type vastgoed:</b>		<b>Gewijzigd</b>
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	(75)	(37)
Commercieel vastgoed	(11)	(3)
Diensten	(2)	(1)
<b>Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW</b>	<b>(88)</b>	<b>(41)</b>

De waardemutaties als gevolg van mutaties in de netto realiseerbare waarde (NRW) op voorraden vastgoed worden nader toegelicht onder 19 Voorraden vastgoed.

## 5 Bijzondere waardevermindering/-terugname activa-contracten

De waardemutaties worden als volgt worden onderverdeeld:

	2018	2017
<b>Per type vastgoed:</b>		
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	(3)	-
Commercieel vastgoed	9	-
Diensten	-	-
<b>Totaal waardemutaties</b>	<b>6</b>	<b>-</b>

## 6 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

De kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk bestaan uit:

	2018	2017
		<b>Gewijzigd</b>
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.006	783
Commercieel vastgoed	110	28
Overige	(3)	(3)
<b>Totaal kostprijs projectontwikkeling</b>	<b>1.113</b>	<b>808</b>
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	3	3
<b>Totaal kosten grond- en hulpstoffen</b>	<b>1.116</b>	<b>811</b>



## 7 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

	2018	2017
		Gewijzigd
Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige)	53	48
Pensioenlasten	5	5
Sociale lasten	7	6
Inleenkrachten	4	3
Overige personeelskosten	8	13
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>77</b>	<b>75</b>
Aantal werknemers (intern/fte)	553	531
Aantal inleenkrachten (extern/fte)	40	35
<b>Totale formatie (fte)</b>	<b>593</b>	<b>566</b>

Van de totale formatie zijn 261 FTE's werkzaam in het buitenland (2017: 246).

## 8 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

	2018	2017
		Gewijzigd
Huisvestingskosten	7	6
Kantoorkosten	2	1
Automatiseringskosten	7	6
Verkoop- en reclamekosten	2	2
Diensten van derden	4	3
Algemene kosten	9	8
Dotatie voorzieningen	-	1
<b>Totaal overige bedrijfskosten</b>	<b>31</b>	<b>27</b>

De Overige bedrijfskosten hebben voor € 4 miljoen (2017: nihil) betrekking op verbonden partijen.

## 9 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

	2018	2017
		Gewijzigd
Rentebaten	12	9
<b>Totaal financiële baten</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
Rentelasten	(26)	(19)
Bijzondere waardeveranderingen vorderingen	-	1
<b>Totaal financiële lasten</b>	<b>(26)</b>	<b>(18)</b>

De rentebaten hebben voor € 5 miljoen (2017: € 3 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 24 miljoen (2017: € 22 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

## 10 Belastingen

Deze post betreft de over het resultaat verschuldigde vennootschapsbelasting.

**Aansluiting tussen de opgenomen belasting en het bedrag dat resulteert uit toepassing van het Nederlandse belastingtarief op het resultaat over boekjaren 2018 en 2017:**

	2018	2017
		Gewijzigd
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>233</b>	<b>171</b>
Tegen nominaal belastingtarief van 25,0% (2017: 25,0%)	58	43
Effect afwijkende belastingdruk overige landen *	5	5
Effect (niet gewaardeerde) latentie	-	2
Effect belastingen voorgaande jaren	-	(5)
Inkomsten niet belast	(5)	(2)
Uitgaven niet aftrekbaar	-	-
Overig	(2)	(9)
<b>Totaal belastingen</b>	<b>56</b>	<b>34</b>
<b>Effectieve druk</b>	<b>24,0%</b>	<b>19,9%</b>

\* Het effect afwijkende 'belastingdruk overige landen' heeft zowel in 2018 als in 2017 betrekking op het hogere belastingtarief in Duitsland.

	2018	2017
		Gewijzigd
<b>Actuele winstbelastingen</b>		
Verslagjaar	53	48
Vorige jaren	-	(5)
Uitgestelde winstbelastingen	3	(9)
<b>Totaal belastingen (voortgezette bedrijfsactiviteiten)</b>	<b>56</b>	<b>34</b>
Winstbelastingen niet-voortgezette activiteiten	4	16
<b>Totaal belastingen (inclusief niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten)</b>	<b>60</b>	<b>50</b>



## 11 Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

Op 14 november 2018 heeft BPD haar 100% belang in BPD Marignan S.A.S. verkocht. Omdat BPD Marignan S.A.S. een zelfstandig opererende dochter van BPD was met eigen activiteiten in een eigen segment, waarbij alle activa, passiva en kasstromen afzonderlijk identificeerbaar waren, leidt de verkoop ertoe dat de resultaten uit 2017 en 2018 die BPD toekomen als 'Resultaat uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten' zijn verantwoord.

De post 'Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten' omvat de exploitatieresultaten en de resultaten behaald bij de verkoop van BPD Marignan S.A.S..

De resultaten en kasstromen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
Netto omzet	405	580
Bedrijfslasten	393	544
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>12</b>	<b>36</b>
Financiële baten en lasten	(3)	(6)
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>9</b>	<b>30</b>
Resultaat deelnemingen	1	-
Belastingen op resultaat uit bedrijfsoperaties	(4)	(16)
Resultaat behaald bij verkoop door BPD Europe B.V.	58	-
Belastingen op resultaat behaald bij verkoop door BPD Europe B.V.	-	-
<b>Totaal resultaat niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>64</b>	<b>14</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	75	15
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(6)	(4)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
<b>Totaal kasstromen niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>69</b>	<b>11</b>



# Toelichting op de geconsolideerde balans

## 12 Materiële vaste activa

De boekwaarde van materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2018	2017
Aanschafwaarde	28	20
Cumulatieve afschrijvingen	(18)	(16)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>10</b>	<b>4</b>
Investerings	5	8
Desinvesteringen	(5)	-
Afschrijvingen	(3)	(2)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(3)</b>	<b>6</b>
Aanschafwaarde	19	28
Cumulatieve afschrijvingen	(12)	(18)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7</b>	<b>10</b>

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen.

## 13 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

	2018	2017
Aanschafwaarde	109	99
Cumulatieve afschrijvingen	(19)	(3)
Cumulatieve waardeverminderingen	-	(13)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>90</b>	<b>83</b>
Investerings	55	12
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(3)	(16)
Terugname waardeverminderingen	-	13
Herrubriceringen	-	(2)
<b>Mutatie's boekjaar</b>	<b>52</b>	<b>7</b>
Aanschafwaarde	164	109
Cumulatieve afschrijvingen	(22)	(19)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>142</b>	<b>90</b>



### Reële waarde en taxaties

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt eind 2018 € 184 miljoen (2017: € 108 miljoen). Per 31 december 2018 zijn alle vastgoedbeleggingen welke meer dan 6 maanden in bezit zijn, extern getaxeerd. In 2017 zijn alle vastgoedbeleggingen extern getaxeerd. Externe taxaties van vastgoedbeleggingen zijn uitgevoerd door hiertoe gecertificeerde onafhankelijke externe partijen en hebben plaatsgevonden volgens de RICS taxatiestandaarden of andere gelijkwaardige taxatiestandaarden.

Bij de taxaties van de verschillende typen vastgoedbeleggingen wordt een groot aantal parameters gebruikt, die zoveel mogelijk afkomstig zijn uit de contracten en marktgegevens. Een zekere mate van beoordeling en schatting is over het algemeen onvermijdelijk. Als gevolg hiervan zijn alle vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de reële waardeclassificatie onder IFRS 13 als categorie III aangemerkt. Voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden, afhankelijk van het soort vastgoed, onder andere de volgende para-

mers gebruikt: de huidige en verwachte toekomstige markthuur per m<sup>2</sup>, huidige en verwachte toekomstige leegstandpercentages, locatie van het vastgoed, couranthoud van het vastgoed, de gemiddelde disconteringsvoet en eventuele kredietrisico's.

In 2018 is gerekend met een disconteringsvoet tussen de 5% en 7% (2017: tussen 4% en 7%). BPD heeft in 2018 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar vastgoedbeleggingsportefeuille. Hieruit is naar voren gekomen dat een mutatie van de disconteringsvoet met 0,25% (2017: 0,25%) een effect heeft van € 3 miljoen (2017: € 3 miljoen) op de taxatiewaarde.

### Operationele leaseovereenkomsten

De vastgoedbeleggingen bestaan uit woningen en een parkeergarage. Alle huurovereenkomsten zijn door de huurder op korte termijn opzegbaar. De begrote jaarlijkse huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen zijn € 9 miljoen (2017: € 8 miljoen).

## 14 Investeringsen gewaardeerd tegen 'equity-methode'

Onder deze post zijn belangen in samenwerkingsverbanden (joint ventures) met een positieve waarde opgenomen. Belangen met een negatieve waarde zijn opgenomen onder de balanspost Voorzieningen.

**De boekwaarde van investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode' vertoont het volgende verloop:**

	2018	2017
<b>Stand per 1 januari saldo</b>	<b>71</b>	<b>65</b>
Investeringsen	6	6
Desinvesteringsen	(14)	(14)
Resultaten	20	18
Dividenden	(7)	(4)
Overig	(8)	-
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(3)</b>	<b>6</b>
<b>Stand per 31 december saldo</b>	<b>68</b>	<b>71</b>

\* Het saldo Resultaten bestaat volledig uit resultaten uit 'continued-operations'. De resultaten uit 'discontinued-operations' zijn nihil.



### Joint ventures en deelnemingen binnen BPD

Voor elk samenwerkingsverband wordt een aparte juridische entiteit opgericht. De individuele omvang van deze samenwerkingsverbanden was in 2018 en 2017 niet materieel voor BPD.

## 15 Financiële activa tegen reële waarde

De financiële activa tegen reële waarde met mutaties door de winst-en-verliesrekening bestaan uit de belangen < 5% in Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (handelsnaam BOEi) en HTWO Winterhude Object GMBH & Co KG. In 2018 is het belang in Stedefonds Amsterdam N.V. verkocht. Het gerealiseerde verkoopresultaat is nihil.

## 16 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2018	2017
Kredieten vastgoedontwikkeling	144	190
Voorziening waardeverandering vorderingen	(6)	(6)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>138</b>	<b>184</b>
Verstreckte vorderingen	7	1
Ontvangen aflossingen	(30)	(50)
Afboekingen	(11)	-
Vrijval/benutting voorziening	6	-
Herrubriceringen	(10)	3
Overig	-	-
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(38)</b>	<b>(46)</b>
Kredieten vastgoedontwikkeling	100	144
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	(6)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>100</b>	<b>138</b>

Het saldo langlopende vorderingen bevat geen vorderingen op verbonden partijen (2017: € 14 miljoen).

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen langer dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 43 miljoen (2017: € 87 miljoen) aan zekerheden verkregen.



## 17 Latente belastingvorderingen en verplichtingen

De latente belastingvorderingen en verplichtingen 2018 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2018		Mutaties 2018		31 december 2018	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst- en verliesrekening	Via vermogen en overige mutatie	Vorderingen	Verplichtingen
Vorraden vastgoed/contract activa	5	22	(1)	(21)	-	39
Geactiveerde compensabele verliezen	15	-	(1)	(14)	-	-
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>(2)</b>	<b>(35)</b>	<b>-</b>	<b>39</b>

De vermogensmutatie op de post 'Vorraden vastgoed/contract activa' heeft voor € 19 miljoen betrekking op de verantwoorde correctie uit hoofde van de stelselwijziging IFRS 15. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 'Stelselwijziging'. De resterende vermogensmutatie 'Vorraden vastgoed/contract activa' (€ 2 miljoen) en 'Geactiveerde compensabele verliezen' (€ 14 miljoen) betreft de verkoop van BPD Marignan S.A.S.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen van 2017 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2017		Mutaties 2017		31 december 2017	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst- en verliesrekening	Via vermogen	Vorderingen	Verplichtingen
Vorraden vastgoed	8	38	13	-	5	22
Geactiveerde compensabele verliezen	20	-	(5)	-	15	-
<b>Totaal uitgestelde belastingen</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>22</b>

- De latentie voor compensabele verliezen is gedaald als gevolg van de verkoop van BPD Marignan S.A.S.
- De belastinglatenties binnen de post Vorraden vastgoed hebben betrekking op de verschillen in commerciële en fiscale verwerkingwijze van de geactiveerde rente bij gronden in vervaardiging, alsmede voorzieningen op voorraden.
- De belastinglatenties op voorraden vastgoed zitten zowel binnen als buiten de fiscale eenheid met Rabobank. De latente belastingverplichtingen hebben naar verwachting een looptijd langer dan vijf jaar.
- Per eind 2018 is een cumulatief bedrag van € 9 miljoen (2017: € 33 miljoen) aan compensabele verliezen niet geactiveerd. Van dit bedrag is € 8 miljoen langer dan 5 jaar verrekenbaar.





## 18 Contract activa

De Contract activa worden als volgt gespecificeerd:

De activa contracten bestaan uit:

	2018	2017
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	252	-
Commercieel vastgoed	-	-
Diensten	-	-
<b>Totaal contract activa</b>	<b>252</b>	<b>-</b>

De Contract activa per 31 december 2018 hebben allen een verwachte looptijd < 1jaar.

## 19 Voorraden vastgoed

Deze post omvat de posities betreffende vastgoedactiviteiten en kan als volgt worden onderverdeeld:

	2018	2017
<b>ACTIVA</b>		
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	1.611	1.691
Afwaarderingen bouwterreinen	(411)	(536)
	<b>1.200</b>	<b>1.155</b>
Onderhanden werk	299	1.098
Afwaarderingen onderhanden werk	(28)	(44)
	<b>271</b>	<b>1.054</b>
Gereed product	33	37
Afwaarderingen gereed product	(4)	(8)
	<b>29</b>	<b>29</b>
<b>Totaal voorraad vastgoed</b>	<b>1.500</b>	<b>2.238</b>



De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten. Het verloop van de afwaarderingen is voor 2018 als volgt:

	Stand per 1 januari 2018	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2018
<b>Opgenomen onder Voorraden Vastgoed</b>				
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	536	(71)	(54)	411
Onderhanden werk	44	(14)	(2)	28
Gereed product	8	(3)	(1)	4
	<b>588</b>	<b>(88)</b>	<b>(57)</b>	<b>443</b>

De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten. Het verloop van de afwaarderingen is voor 2017 als volgt:

	Stand per 1 januari 2017	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2017
<b>Opgenomen onder Voorraden Vastgoed</b>				
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	593	(31)	(26)	536
Onderhanden werk	119	(20)	(55)	44
Gereed product	8	-	-	8
	<b>720</b>	<b>(51)</b>	<b>(81)</b>	<b>588</b>

De toevoegingen aan/vrijval van de afwaarderingen zijn in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als onderdeel van 'Waardeveranderingen voorraden vastgoed'.

De netto positie van de bouwterreinen en vereveningsfondsen kan als volgt worden onderverdeeld:

	2018	2017
<b>ACTIVA</b>		
Bouwrijpe kavels	549	518
Lopende grondexploitaties	183	205
Overige terreinen met bestemmingsplan	9	79
Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar	332	189
Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar	126	156
Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar	7	12
Vereveningsfondsen	(6)	(4)
<b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b>	<b>1.200</b>	<b>1.155</b>



**De netto positie van het onderhanden werk kan als volgt worden onderverdeeld:**

	2018	2017
<b>ACTIVA</b>		
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	249	1.017
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	22	37
<b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b>	<b>271</b>	<b>1.054</b>

De waarde van het onverkochte onderhanden werk wordt jaarlijks getoetst op mogelijke waardedalingen. Indien een mogelijke waardedaling aanwezig is, wordt hiervoor een voorziening geboekt. Bij de toetsing worden aannames en schattingen meegenomen, zoals bij woningen de woningprijzen, verwachte marges per woning, percentage verkochte woningen en bij commercieel vastgoed de verwachte ontwikkeling van de huurprijzen en leegstandspercentages (zie grondslagen Voorraden voor een nadere beschrijving).

Per saldo is in 2018 € 17 miljoen van de voorziening voor onderhanden werk vrijgevallen (2017: € 17 miljoen vrijval).

In 2018 is een bedrag van € 18 miljoen (2017: € 19 miljoen) aan rente gealloceerd en geactiveerd op onderhanden werk. Het toegepaste rentepercentage voor de bepaling van de te activeren rentekosten ligt tussen de 1,0% en 6,0% (2017: van 1,0% tot 5,0%).

**De netto positie van het gereed product kan als volgt worden onderverdeeld:**

	2018	2017
<b>ACTIVA</b>		
Woningbouwprojecten	24	22
Commercieel vastgoedprojecten	5	7
<b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b>	<b>29</b>	<b>29</b>

## 20 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 83 miljoen (2017: € 245 miljoen). Vorderingen worden (uiteindelijk)

voldaan bij juridische levering van het vastgoed, waardoor onderpand niet nodig wordt geacht. De voorziening op debiteuren bedraagt € 3 miljoen (2017: € 4 miljoen).



## 21 Kortlopende vorderingen

De boekwaarde van kortlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2018	2017
Kredieten vastgoedontwikkeling	159	120
Voorziening waardeverandering vorderingen	(4)	(5)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>155</b>	<b>115</b>
Verstreekte vorderingen	87	49
Ontvangen aflossingen	(89)	(24)
Afboekingen	-	-
Vrijval/benutting voorziening	-	1
Herrubriceringen	3	14
Overig	6	-
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>7</b>	<b>40</b>
Kredieten vastgoedontwikkeling	162	159
Voorziening waardeverandering vorderingen		(4)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>162</b>	<b>155</b>

De verstreekte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen korter dan een jaar aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreekte kredieten is voor € 120 miljoen aan zekerheden verkregen (2017: € 95 miljoen). Per ultimo-boekjaar zijn geen voorzieningen op de kortlopende vorderingen gevormd (2017: € 4 miljoen).

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 146 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2017: € 114 miljoen).

## 22 Acute belastingvorderingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

	2018	2017
Vennootschapsbelasting	1	104
Omzetbelasting	14	13
<b>Totaal acute belastingvorderingen</b>	<b>15</b>	<b>117</b>

De Nederlandse fiscale eenheid van BPD is onderdeel van de fiscale eenheid van Rabobank.

Het is de verwachting dat de acute VPB-vordering wordt verrekend met VPB over toekomstige positieve resultaten, waarbij de afrekening via Rabobank zal plaatsvinden. BPD

kiest ervoor de belastingpositie op zelfstandige wijze te berekenen en te presenteren als belastingvordering of schuld en niet als rekeningcourantverhouding met Rabobank.





## 23 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

	2017	2016
Nog te ontvangen rente	1	1
Overige overlopende activa	80	12
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>81</b>	<b>13</b>

## 24 Liquide middelen

De post liquide middelen omvat alle wettige betaal-middelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan. Het betreft uitsluitend rekening courant tegoeden met in totaal een omvang van € 31 miljoen (2017: € 88 miljoen).

Alle liquide middelen zijn vrij beschikbaar. De liquide middelen bestaan voor € 24 miljoen (2017: € 57 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

## 25 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2017: € 22.510.500) en bestaat uit 45.021 geplaatste en volgestorte aandelen. De aandelen hebben een nominale waarde van € 500 elk.

Voor de wettelijk aan te houden reserves wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

## 26 Leningen (langlopend)

De langlopende schulden bestaan uit:

	2018	2017
Termijndeposito's	412	553
Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen	12	70
Overige langlopende schulden	27	20
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>451</b>	<b>643</b>

De termijndeposito's hebben voor € 406 miljoen (2017: € 546 miljoen) betrekking op verbonden partijen (Rabobank). De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde kredietfaciliteit is € 1,7 miljard (2017: € 1,8 miljard). Hiervan is per 31 december 2018 opgenomen € 841 miljoen (lang en kort) (2017: € 1.4 miljard).

Een bedrag van € 175 miljoen (2017: € 175 miljoen) heeft een resterende looptijd > 5 jaar. De schulden < 1 jaar zijn verantwoord onder de Kortlopende schulden. De gemiddelde rente in 2018 op de langlopende schulden was 2,4% (2017: 1,6%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de termijndeposito's en de overige schulden.



## 27 Voorzieningen

Deze post omvat de volgende korte- en langetermijn voorzieningen:

	2018	2017
Voorzieningen op joint ventures	63	82
Voorziening op gronden en projecten	25	12
Personeelsvoorzieningen	3	7
Garantiefonds	14	16
Overige voorzieningen	1	9
<b>Totaal langlopende voorzieningen</b>	<b>106</b>	<b>126</b>
Herstructureringsvoorziening	1	2
<b>Totaal kortlopende voorzieningen</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>107</b>	<b>128</b>



De boekwaarde van de overige voorzieningen vertoonde in 2018 het volgende verloop:

	Personeels-voorzieningen	Voorzoningen op joint ventures	Voorzoningen gronden/projecten	Garantiefonds	Herstructureringsvoorziening	Overige voorzieningen	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>7</b>	<b>82</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>128</b>
Toevoeging ten laste van resultaat	-	-	3	4	1	-	8
Vrijval ten gunste van resultaat	-	(10)	-	(1)	-	(3)	(14)
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	(4)	(5)	10	(4)	-	-	(3)
Overige mutaties	-	(4)	-	(1)	(2)	(5)	(12)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3</b>	<b>63</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>107</b>

De boekwaarde van de overige voorzieningen vertoonde in 2017 het volgende verloop:

	Personeels-voorzieningen	Voorzoningen op joint ventures	Voorzoningen gronden/projecten	Garantiefonds	Herstructureringsvoorziening	Overige voorzieningen	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>-</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>107</b>
Toevoeging ten laste van resultaat	-	1	-	5	1	-	7
Vrijval ten gunste van resultaat	-	-	-	(5)	-	(3)	(8)
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	-	(1)	12	(6)	-	-	5
Overige mutaties	7	-	-	2	-	8	17
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7</b>	<b>82</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>128</b>

**Voorzoningen op joint ventures, gronden en projecten**

De looptijd van voorzieningen op joint ventures, gronden en projecten is afhankelijk van het betreffende project en varieert van circa 1 tot 30 jaar.

**Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen**

Deze voorziening heeft betrekking op uitkeringen na pensionering, niet zijnde pensioenrechten, alsmede uitkeringen die zijn aan te merken als secundaire arbeidsvoorwaarden.

**Garantiefonds**

Eigenaren van BPD-woningen krijgen een garantiecertificaat uitgereikt. De daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen worden uit dit fonds voldaan voorzover dit

garantiecertificaat is uitgereikt door BPD. De gemiddelde looptijd van de voorziening is 5 jaar. Aangezien de garantie vaker door de aannemer wordt verstrekt, is het garantiefonds afnemende.

**Herstructureringsvoorziening**

Deze voorziening houdt verband met besluiten om activiteiten af te bouwen, strategische heroriëntatie en de verhuizing van het hoofdkantoor. Deze voorziening wordt over het algemeen binnen een jaar gebruikt.

**Overige voorzieningen**

Deze post omvat voornamelijk voorzieningen voor claims en juridische geschillen. De looptijd van deze voorzieningen is onzeker.



## 28 Leningen (kortlopend)

De kortlopende schulden bestaan uit:

	2018	2017
Geldmarktdeposito's	441	802
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	55	51
Overige kortlopende schulden	70	36
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>566</b>	<b>889</b>

De geldmarktdeposito's 2018 en 2017 bestaan volledig uit schulden aan verbonden partijen (Rabobank).

Per 31 december 2018 bedragen de Overige kortlopende schulden aan verbonden partijen € 5 miljoen (2017: € 2 miljoen).

Er zijn geen zekerheden gesteld voor de kortlopende schulden.

## 29 Contract verplichtingen

De passiva contracten bestaan uit:

	2018	2017
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	101	-
Commercieel vastgoed	20	-
Diensten	-	-
<b>Totaal passiva contracten</b>	<b>121</b>	<b>-</b>

Het saldo Contract verplichtingen per 1 januari 2018 was nihil. Het volledige bedrag is in de winst-en-verliesrekening 2018 als omzet projectontwikkeling verantwoord.

De Contract verplichtingen per 31 december 2018 hebben allen een looptijd < 1jaar.

## 30 Acute belastingverplichtingen

De acute belastingverplichtingen bestaan uit:

	2018	2017
Vennootschapsbelastingen	69	27
Nog te betalen BTW	24	21
Overige belastingen	2	14
<b>Totaal Acute belastingverplichtingen</b>	<b>95</b>	<b>62</b>





## 31 Overige kortlopende schulden

De Overige kortlopende schulden bestaan uit:

	2018	2017
Onderhanden werk	-	513
Nog te betalen rente	11	11
Overige kortlopende schulden	52	115
<b>Totaal Overige kortlopende schulden</b>	<b>63</b>	<b>639</b>

Het saldo Nog te betalen rente bestaat volledig uit schulden aan verbonden partijen (Rabobank). Het saldo Onderhanden werk per 31 december 2017 bestond voornamelijk uit projecten waarbij de

gefactureerde termijnen aan kopers hoger waren dan de gemaakte kosten. Vanwege de toepassing van IFRS 15 zijn de gefactureerde termijnen onderdeel van de contract activa en contract passiva.

## 32 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

De niet uit de balans blijkende verplichtingen die verband houden met joint ventures worden toegelicht in paragraaf 14 Investerings gewaardeerd tegen 'Equity-methode'. BPD kent voorwaardelijke en onvoorwaardelijke

verplichtingen die voortvloeien uit verstrekte garanties en is daarnaast enkele overige niet uit de balans blijkende verplichtingen aangegaan in verband met onderhanden projecten en huur- en leasecontracten.

### Voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen bestaan uit:

	2018	2017
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven garanties	511	240
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven concerngaranties	395	581
Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen	392	353
Onvoorwaardelijke verplichtingen uit terreinen	71	-
Verplichtingen derden inzake woningbouw	391	774
Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed	127	10
<b>Totaal voorwaardelijke verplichtingen</b>	<b>1.887</b>	<b>1.958</b>

De voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven (concern)garanties zullen voor een groot deel verlopen bij beëindiging van het project zonder dat zij geheel of gedeeltelijk tot betaling leiden. Dit betekent dat de opgevoerde bedragen niet de verwachte toekomstige kasstromen weergeven.

Er is geen sprake van activa die zijn verpand of als zekerheid werden gesteld.

Met hoofdelijke aansprakelijkheid ten aanzien van verplichtingen van samenwerkingsverbanden met derden wordt in de balans slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

### Aangegane verplichtingen uit hoofde van huur- en leasecontracten:

	2018	2017
Korter dan één jaar	7	12
Van één tot vijf jaar	18	30
Langer dan vijf jaar	9	13
<b>Totaal verplichtingen uit operationele leaseovereenkomsten</b>	<b>34</b>	<b>55</b>

Juridische claims zijn verantwoord als voorzieningen indien het waarschijnlijk is dat de afwikkeling tot een uitstroom van middelen leidt en een betrouwbare inschatting van de verwachte uitstroom kan worden gemaakt.

Daarnaast heeft BPD voor in totaal € 7 miljoen (2017: € 11 miljoen) aan juridische claims ontvangen waarbij de afwikkeling eventueel tot een uitstroom van middelen kan leiden maar dit niet als waarschijnlijk wordt geacht.

### 33 Reële waarde

In onderstaande tabel wordt de reële waarde van financiële instrumenten weergegeven (inclusief de financiële instrumenten die in de jaarrekening niet tegen reële waarde zijn opgenomen). De reële waarde is de prijs die zou worden

ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waardingsdatum. De leningportefeuille wordt gezien als financiële activa.

In onderstaande tabel wordt de reële waarde van financiële activa en passiva weergegeven:

	2018		2017	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa tegen reële waarde	2	2	4	4
Langlopende vorderingen	100	100	138	138
Kortlopende vorderingen	162	162	155	155
Liquide middelen	31	31	88	88
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>295</b>	<b>295</b>	<b>385</b>	<b>385</b>

	2018		2017	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende schulden	451	514	643	651
Kortlopende schulden	566	585	890	900
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>1.017</b>	<b>1.099</b>	<b>1.533</b>	<b>1.551</b>

#### Reële waarde van financiële activa en verplichtingen

De reële waarde van variabel rentende vorderingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt verondersteld gelijk te zijn aan de boekwaarde. De reële waarde van vast rentende vorderingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt berekend door de contractuele kasstromen te verdisconteren tegen de actuele marktrente voor soortgelijke kredieten en leningen. De reële waarde van vast rentende schulden, die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt berekend door de contractuele kasstromen te verdisconteren tegen de actuele marktrente voor soortgelijke verplichtingen. De bepaling van de reële waarde van financiële activa die in de jaarrekening tegen reële waarde zijn opgenomen, wordt nader toegelicht in

2.17 Financiële activa en verplichtingen. Op financiële activa opgebouwde rente (per balansdatum) wordt opgenomen in de boekwaarde van de financiële activa.

De reële waarde van niet-financiële activa en verplichtingen als vastgoed, bedrijfsmiddelen, vooruitbetalingen en nietrentegerelateerde overlopende posten, is niet in de tabel opgenomen.

In de tabellen op de volgedne pagina wordt weergegeven welke waardingsmethoden zijn gebruikt ter bepaling van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen. Hierbij worden drie categorieën onderscheiden:







## 34 Honoraria conform artikel 2:382a BW

(x € 1.000)

	2018	2017
Jaarrekeningcontrole	925	1.025
Andere controleopdrachten	181	67
<b>Totaal honoraria</b>	<b>1.106</b>	<b>1.092</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de vennootschap en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarreke-

ning over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor de jaarrekeningcontrole 2018 bedraagt het bedrag voor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. € 479.000 (2017: € 473.000) en voor overige in het netwerk van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. kantoren € 189.000 (2017: € 252.000).

## 35 Bezoldiging bestuurders

Bestuurders, welke tezamen worden aangemerkt als key-management, worden vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2018 bedroeg de bezoldiging van het Bestuur

en haar rechtsvoorgangers € 1,7 miljoen (2017: € 1,4 miljoen).

**Dit bedrag is opgenomen onder personeelskosten en bestaat uit:**

(x € 1.000)

	2018	2017
Korte termijn personeelsbeloningen	1.367	1.188
Pensioenregelingen	93	78
Andere lange termijn personeelsbeloningen	214	172
<b>Totaal bezoldiging bestuurders</b>	<b>1.674</b>	<b>1.438</b>

Voor andere lange termijn personeelsbeloningen wordt voor het boekjaar een schatting opgenomen. Het verschil tussen deze schatting en de daadwerkelijk toegekende lange termijn personeelsbeloningen van bestuurders

wordt in de personeelskosten van het daaropvolgende boekjaar verwerkt.

Er zijn geen leningen aan het Bestuur verstrekt (2017: geen).

## 36 Risk management

### 36.1 Governance

Het Bestuur van BPD is collectief verantwoordelijk voor het risicoprofiel van BPD en hanteert daarbij een 'Risk Appetite Statement' (RAS). Het RAS definieert de mate van risico dat BPD bereid is te aanvaarden teneinde

haar doelstellingen te bereiken. In concreto betekent dit dat per risicocategorie eerst in kwalitatieve termen en vervolgens met kwantitatieve normen is vastgelegd wat de risicobereidheid is.



Het Bestuur staat bij haar vaststelling van de risicobereidheid en het risicomanagementbeleid onder toezicht van de Aandeelhoudersvergadering.

### 36.2 Financiële instrumenten

Ontwikkeling, bezit en financiering van vastgoed is kapitaalintensief. Een belangrijk deel van het resultaat van de activiteiten van BPD wordt daarom bepaald door het efficiënt en risicobewust kunnen hanteren van enkele, relatief eenvoudige, financiële instrumenten. De keuze voor de wijze van financieren wordt grotendeels bepaald door de looptijd waarvoor de middelen benodigd zijn en door de rentegevoeligheid van de waarde van een investering of portefeuille waarvoor de middelen worden aangewend. BPD gebruikt geen derivaten of renteswaps. Ook andere (complexere) financiële instrumenten worden niet door BPD gehanteerd.

### 36.3 Meting, normering en rapportage

Risk Management ziet erop toe dat alle relevante risico's van activiteiten op consistente wijze gemeten, gelimiteerd en beheerst worden. Dit doet zij door middel van toetsing van de risico's aan voor dat doel opgesteld risicobeleid en de risicobereidheid. Het risicobeleid is afgeleid van het beleid van Rabobank en is vastgelegd voor markt- en kredietrisico, balansrisico, operationeel risico en productgoedkeuring.

Over Risk Management wordt minimaal ieder kwartaal gerapporteerd aan de Aandeelhoudersvergadering. Ook wordt een rechtstreekse lijn onderhouden met Risk Management Rabobank. Het beleid en de positie van BPD ten aanzien van de risicocategorieën wordt in de paragrafen hierna beschreven.

### 36.4 Marktrisico

Marktrisico is het risico dat de verandering van marktvariabelen, als gevolg van wijzigingen in het algemene economische klimaat, leidt tot winsten of verliezen op aangehouden posities. BPD is actief op de vastgoedmarkt en via haar funding bij Rabobank op de geld- en kapitaalmarkt. Een kwantificering van het marktrisico op de geld- en kapitaalmarkt is opgenomen in paragraaf 36.5 Rente-, valuta- en liquiditeitsrisico.

De posities op de vastgoedmarkt deelt BPD in naar 'vastgoed in ontwikkeling' en 'vastgoed in beheer'. Een besluit

om te investeren of te desinvesteren in ieder van deze categorieën wordt genomen op basis van een gelaagde fatteringsstructuur en een oordeel van ervaren risicoanalisten. Een Customer Due Diligence (CDD) onderzoek is een vast onderdeel van de risicoanalyse. BPD mag binnen het eigen mandaat fatteren, terwijl voor de meest omvangrijke investeringen goedkeuring moet worden verkregen van de Vastgoed Investeringscommissie (VIC). Deze fatteringsstructuur wordt jaarlijks geëvalueerd.

#### Marktrisico van vastgoed

Waardedalingen op de vastgoedmarkt hebben rechtstreeks impact op het 'direct' vastgoedbezit van BPD. Onder 'direct' vastgoedbezit wordt verstaan de grondportefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar reeds opgeleverd vastgoed en vastgoed in exploitatie. Per 31 december 2018 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 1.894 miljoen (2017: € 2.328 miljoen).

#### Marktrisico van financiële activa

BPD heeft ook 'indirect' vastgoedbezit, omdat in voorkomende gevallen een belang wordt aangehouden in beleggingsfondsen met vastgoed als onderliggende waarde. Per 31 december 2018 was de omvang van deze portefeuille met participaties € 2 miljoen (2017: € 4 miljoen). De participaties in fondsen waarvoor geen actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

### 36.5 Rente-, valuta- en liquiditeitsrisico

#### Renterisico

Renterisico is het risico van verandering in het resultaat of de waarde van een onderneming als gevolg van fluctuaties op de rentemarkten. Renterisico kan worden gekwantificeerd in waarde- en inkomenseffecten. De gevoeligheid van de waarde van het eigen vermogen van BPD voor rentemutaties, wordt uitgedrukt in de 'modified duration van het eigen vermogen'. BPD is zich bewust van de aannames die ten grondslag liggen aan de berekeningen. Er wordt daarom voornamelijk gekeken naar de ontwikkeling van dit getal van maand tot maand, waarbij de goedgekeurde aannames zoveel mogelijk constant gehouden worden. De 'modified duration van het eigen vermogen' op 31 december 2018 was 1,9 (2016: 1,1). Een parallelle



stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2018 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 18 miljoen (2017: € 7 miljoen). Voor deze waardemutatie is een duration-limiet ingesteld waar BPD ruimschoots onder is gebleven.

#### Valutarisico

Valutarisico is het risico dat de wisselkoers van een vreemde valuta zodanig verandert dat de waarde van een vordering of schuld luidende in die vreemde valuta nadelig wijzigt. BPD had op 31 december 2018 (evenals per ultimo 2017) zeer beperkte vreemde valutaposities. Rentemarge en overig resultaat onderhevig aan valutakoersschommelingen zijn niet materieel. Daarom vindt geen indekking van die posities plaats.

#### Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat BPD niet tijdig aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Dit kunnen rente- en aflossingsverplichtingen zijn van lopende schulden, maar

ook investeringen uit hoofde van bezittingen, zoals bouwtermijnen bij vastgoedontwikkeling. BPD financiert zich bij Rabobank, die dankzij haar kredietstatus goede toegang heeft tot geld- en kapitaalmarkten. Jaarlijks wordt de financieringsbehoefte voor het komende jaar begroot, op basis waarvan een limiet wordt afgesproken met Rabobank.

Voor het analyseren van de herfinancieringsverplichting is inzicht nodig in de kasstromen. Naast de hoofdsommen en opgelopen rente van de verplichtingen, dragen ook toekomstige couponbetalingen bij aan inzicht in de liquiditeitspositie van BPD. Onderstaande tabel groepeerde al deze verplichtingen met betrekking tot financiële instrumenten van BPD onverdisconteerd naar liquiditeitstypische looptijd op basis van de resterende periode per balansdatum tot de eerst redelijke contractuele vervaldatum. De totaalbedragen sluiten niet aan op de waarden in de geconsolideerde balans, aangezien in de tabel naast aflossingsbetalingen, ook couponbetalingen worden getoond.

#### Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2018:

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
<b>Verplichtingen</b>						
Langlopende schulden	-	-	-	276	175	451
Kortlopende schulden	-	301	265	-	-	566
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>-</b>	<b>301</b>	<b>265</b>	<b>276</b>	<b>175</b>	<b>1.017</b>

#### Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2017:

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
<b>Verplichtingen</b>						
Langlopende schulden	-	-	-	468	175	643
Kortlopende schulden	-	541	348	-	-	889
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>-</b>	<b>541</b>	<b>348</b>	<b>468</b>	<b>175</b>	<b>1.532</b>



### 36.6 Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat BPD verliezen leidt als rechtstreeks gevolg van het niet nakomen van betalingsverplichtingen door de tegenpartij. Fiattering van kredietrisico's geschiedt middels een gelaagde fiatteringstructuur en op basis van een oordeel van ervaren risicoanalisten. Als aanvulling op het beoordelen van kredietrisico's heeft BPD robuuste processen rondom CDD-regelgeving ingericht.

#### Maximale kredietrisicopositie

Onderstaande tabel toont de maximale kredietrisicopositie per financieel actief. De positie is weergegeven zonder de mitigerende effecten van netting-overeenkomsten en verkregen onderpanden. Onderstaande waarden komen overeen met de boekwaarden van de weergegeven activa, aangezien die waarde het beste beeld geeft van de maximale kredietrisicopositie. In onderstaande tabel worden enkel financiële activa gepresenteerd.

#### Maximale kredietrisicopositie:

	2018	2017
Langlopende vorderingen	100	138
Kortlopende vorderingen	162	155
<b>Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen</b>	<b>262</b>	<b>293</b>

Kredietrisicoconcentratie in de bedrijfstak 'Woningbouw' is inherent aan de activiteiten en marktpositie van BPD.

#### Zekerheden

BPD verstrekt kredieten aan projectvennootschappen waarin zij zelf participeert. Het beleid van BPD is erop gericht passende zakelijke zekerheden te verlangen voor dat kredieten ter beschikking worden gesteld. De belangrijkste vorm van zekerheid die BPD accepteert is hypothecaire zekerheid. De waardeontwikkeling van het als onderpand verkregen vastgoed is onderdeel van een revisiebeleid waarbij alle aspecten van een verstrekking, die bijdragen aan het kredietrisico, periodiek worden herzien. Ook worden aan BPD garanties verstrekt als zekerheid. Doorgaans betreft het contragaranties die van samenwerkingspartijen worden verkregen ter compensatie van een deel van een door BPD verstrekte garantie aan de tegenpartij van het samenwerkingsverband.

#### Kredietkwaliteit

In de meeste gevallen bestaat de kredietportefeuille van BPD uit leningen aan entiteiten waarvan het beheer in handen is van BPD zelf, zoals projectvennootschappen waarin BPD samen met een partner vastgoed ontwikkelt en waarvan BPD de administratie voert. Dit betekent dat veel meer en tijdig inzicht aanwezig is in de financiële situatie van de kredietnemer, dan wanneer het krediet aan een volledig externe partij verstrekt zou zijn, zoals bij een bank.





**Kwaliteit uitstaande kredieten:**

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
<b>Financiële vorderingen</b>					
Langlopende vorderingen	26	-	74	-	100
Kortlopende vorderingen	8	-	154	-	162
<b>Per 31 december 2018</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>262</b>

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
<b>Financiële vorderingen</b>					
Langlopende vorderingen	35	-	103	-	138
Kortlopende vorderingen	8	-	147	-	155
<b>Per 31 december 2017</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>250</b>	<b>-</b>	<b>293</b>

In 2018 en 2017 was geen sprake van uitstaande kredieten die vervallen zijn, maar niet afgewaardeerd.

De boekwaarde van leningen die een waardevermindering hebben ondergaan bedraagt vóór waardevermindering € 0 miljoen (2017: € 10 miljoen). De reële waarde van het onderpand van de leningen die een waardevermindering hebben ondergaan bedraagt € 0 miljoen (2017: € 0 miljoen). Het onderpand was in alle gevallen onroerend goed.

**36.7 Operationeel risico**

Operationeel risico is het risico van verliezen door inadequate of falende interne processen, menselijk gedrag en systemen of door externe gebeurtenissen. Hierin is begrepen het meten van de effecten van omissies op het gebied van bedrijfscontinuïteit, informatiebeveiliging, juridische zaken, fiscale zaken, compliance, governance en reputatiemanagement.

BPD beperkt deze risico's door het hanteren van een duidelijk en concreet beleid en logische procedures voor de bedrijfsprocessen. Risico's in de bedrijfsvoering worden periodiek geïnventariseerd en vertaald naar risico-indicatoren die het mogelijk maken de mate van risico te monitoren. Het identificeren van operationele risico's, het

vastleggen van beheersmaatregelen en het testen van de werking van die maatregelen voor de bedrijfsvoering in de breedste zin, is opgenomen in een 'Business Control Framework'.

Ieder kwartaal worden dashboards opgesteld die inzicht geven in omissies bij het testen van controls binnen de bedrijfsprocessen, in de positie van risico-indicatoren en in de classificatie van operationele incidenten. Ook wordt inzicht gegeven in de verhouding tot de 'risk appetite' van BPD voor operationele risico's, in de kwaliteit van het framework voor beheersing van operationele risico's, en in de weerslag die de kwaliteit heeft in termen van het economisch kapitaal voor operationele risico's. Ook in de managementrapportage wordt aandacht besteed aan niet-financiële risico's en de risicobereidheid van BPD dienaangaande.



## 37 Verbonden partijen

De verbonden partijen van BPD zijn de dochterondernemingen, de joint ventures, de deelnemingen en de bestuurders (zie 35 Bezoldiging bestuurders), de uiteindelijke moedermaatschappij Rabobank en andere belangrijke deelnemingen van de Rabobank.

In het kader van de gewone bedrijfsuitoefening gaat BPD een aantal transacties met verbonden partijen aan. Deze transacties worden uitgevoerd tegen commerciële voorwaarden en tegen markttarieven. Conform IAS 24.4 wordt

in de geconsolideerde jaarrekening geen melding gemaakt van transacties binnen BPD. Voor kredieten aan verbonden partijen zijn in 2018 en 2017 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2018 en 2017 en openstaande bedragen ultimo 2018 en 2017 tussen BPD enerzijds en Rabobank, de joint ventures, de deelnemingen en de overige verbonden partijen anderzijds zijn opgenomen in onderstaande tabel.

	Jaar	Verkopen aan verbonden partijen	Aankopen van verbonden partijen	Te ontvangen van verbonden partijen	Verschuldigd aan verbonden partijen
<b>Verbonden partijen</b>					
Rabobank *	2018	-	28	24	860
Rabobank *	2017	-	22	57	1.360
Joint ventures	2018	5	-	163	11
Joint ventures	2017	14	37	125	5
Overige verbonden partijen **	2018	-	-	52	-
Overige verbonden partijen **	2017	18	-	36	-

\* Verkopen aan en aankopen van Rabobank genoemd in bovenstaande tabel betreffen de rentebaten en -lasten van vorderingen op en aangetrokken financiering van Rabobank.

\*\* Onder de overige verbonden partijen zijn gelieerde vastgoedondernemingen en diverse deelnemingen van Rabobank opgenomen, zoals Achmea.

## 38 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2018.

## 39 Resultaatbestemming 2018

De winst van € 240 miljoen (2017: € 151 miljoen) is voor het volledige bedrag ten gunste gebracht van het eigen vermogen.



# Enkelvoudige jaarrekening

## Grondslagen

De enkelvoudige jaarrekening van BPD is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Met ingang van 1 januari 2017 stelt BPD de geconsolideerde jaarrekening op volgens International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard door de EU. In de enkelvoudige jaarrekening zijn dezelfde grondslagen toegepast als in de geconsolideerde jaarrekening conform de mogelijkheid die artikel 362.8 van Titel 9 Boek 2 BW hiervoor geeft. De waardering van dochterondernemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend (tezamen de 'deelnemingen in groepsmaatschappijen') vindt plaats tegen de netto vermogenswaarde, die wordt bepaald op basis van IFRS zoals aanvaard door de EU.

Op grond van de geboden mogelijkheid in artikel 402 van het Burgerlijk Wetboek 2, Titel 9 neemt BPD in haar enkelvoudige jaarrekening een verkorte winst-en-verliesrekening op.

## Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening luidt in euro's, afgerond op het dichtstbijzijnde miljoen, tenzij anders weergegeven. De euro is de rapporteringsvaluta en functionele valuta van BPD.

# Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

2018

2017

Resultaat deelnemingen na belastingen	244	150
Overig resultaat na belastingen	(4)	1
<b>Resultaat</b>	<b>240</b>	<b>151</b>



# Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2018	2017
<b>Vaste activa</b>			
Onroerende zaken en bedrijfsmiddelen		3	2
Deelnemingen	A	643	628
Langlopende vorderingen	B	1.185	1.363
Latente belastingvorderingen		-	-
		<b>1.831</b>	<b>1.993</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Handelsdebiteuren		-	-
Kortlopende vorderingen		8	8
Acute belastingvorderingen		4	4
Overlopende activa		7	-
Liquide middelen	C	3	38
		<b>22</b>	<b>50</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.853</b>	<b>2.043</b>
<b>Eigen vermogen</b>			
	D		
Aandelenkapitaal		23	23
Agioreserve		468	468
Wettelijke reserve deelnemingen		30	31
Overige reserve		160	(16)
Resultaat beschikbaar voor winstbestemming		240	151
		<b>921</b>	<b>657</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Langlopende schulden	E	460	557
Langlopende voorzieningen		3	8
		<b>463</b>	<b>565</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Kortlopende schulden	E	440	802
Kortlopende voorzieningen	A	-	1
Overige kortlopende schulden		29	18
		<b>469</b>	<b>821</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>932</b>	<b>1.386</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>		<b>1.853</b>	<b>2.043</b>

# Toelichting op de enkelvoudige balans

## A. Deelnemingen

De boekwaarde van joint ventures en deelnemingen vertoonde het volgende verloop:

(x € 1 miljoen)	2018	2017
Deelnemingen (actiefpost)	628	581
Deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)	(1)	(1)
Stelselwijziging IFRS 15 per 1 januari 2018*	24	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>651</b>	<b>580</b>
Investerings	-	2
Desinvesterings	-	(5)
Resultaten	244	150
Dividenden	(252)	(100)
<b>Mutatie's boekjaar</b>	<b>(8)</b>	<b>47</b>

Bestaande uit:

Deelnemingen (actiefpost)	643	628
Deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)	-	1
<b>Stand per 31 december</b>	<b>643</b>	<b>627</b>

\* Uit hoofde van de stelselwijziging IFRS 15 is het eigen vermogen per 1 januari 2018 verhoogd met € 24 miljoen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 'Stelselwijziging, presentatiewijziging'.

## B. Langlopende vorderingen

Deze post omvat alle vorderingen op groepsmaatschappijen met een looptijd van meer dan een jaar. Per ultimo 2018 is voor € 1.185 miljoen aan leningen verstrekt aan groepsmaatschappijen (2017: € 1.363 miljoen). De rente op de vorderingen is variabel. Voor 2018 lagen de tarieven tussen 1,75% en 2,30% (2017: tussen 1,75% en 2,15%). Gezien de variabele marktconforme rente op de vorderingen wijkt de reële waarde niet af van de boekwaarde.

## C. Liquide middelen

De post liquide middelen omvat alle wettelijke betaalmiddelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan.

## D. Eigen vermogen

Vennootschappelijk is per 31 december 2018 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 30 miljoen (2017: € 31 miljoen) voor positieve resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.

### Resultaatsbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het resultaat 2018 ad € 240 miljoen ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Het verloop van het Eigen Vermogen wordt als volgt gespecificeerd:

(x € 1 miljoen)

	Aandelen- kapitaal	Agioreserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Wettelijke reserve deel- nemingen	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2018 (voor stelselwijziging)</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>151</b>	<b>31</b>	<b>(16)</b>	<b>657</b>
<b>Stelselwijziging **</b>	-	-	-	-	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Stand per 1 januari 2018 (na stelselwijziging)</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>151</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>681</b>
Toevoeging resultaat	-	-	(151)	-	151	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	240	-	-	240
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>240</b>	<b>31</b>	<b>159</b>	<b>921</b>
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	(1)	1	-
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>240</b>	<b>30</b>	<b>160</b>	<b>921</b>
<b>Stand per 1 januari 2017</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>106</b>	<b>31</b>	<b>(122)</b>	<b>506</b>
Toevoeging resultaat	-	-	(106)	-	106	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	151	-	-	151
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>151</b>	<b>31</b>	<b>(16)</b>	<b>657</b>
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>151</b>	<b>31</b>	<b>(16)</b>	<b>657</b>

\*\* Voor een nadere toelichting op de stelselwijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 2.3 'Stelselwijziging, presentatiewijziging'.



#### E. Kort- en langlopende schulden

Deze posten omvatten voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2018 op de schulden was 2,0% (2017: 1,6%). Er zijn geen zekerheden verstrekt.

#### F. Niet uit de balans blijvende voorwaardelijke regelingen en verplichtingen

##### Aangegane verplichtingen uit hoofde van huur- en leasecontracten:

(x € 1 miljoen)	2018	2017
Korter dan één jaar	4	4
Van één tot vijf jaar	9	9
Langer dan vijf jaar	6	7
<b>Totaal verplichtingen uit operationele leaseovereenkomsten</b>	<b>19</b>	<b>20</b>



## Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen

*Tenzij anders vermeld is het deelnemingspercentage van BPD 100%*

De belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen binnen BPD worden hieronder weergegeven:

BPD Ontwikkeling B.V., Amsterdam;  
BPD Marignan S.A.S., Parijs (verkocht in november 2018);  
BPD Immobilienentwicklung GmbH, Frankfurt am Main.

Een complete lijst van alle deelnemingen in groepsmaatschappijen als voorgeschreven in de artikelen 379 en 414 van Titel 9 Boek 2 BW is gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.

Ingevolge artikel 403, Titel 9 Boek 2 BW is een aanzienlijk aantal Nederlandse groepsmaatschappijen van BPD vrijgesteld van deponering van de jaarrekening bij de Kamer van Koophandel. Ten behoeve van deze groepsmaatschappijen zijn algemene garanties afgegeven.

Amsterdam, 1 mei 2019  
BPD Europe B.V.

Origineel getekend door  
Ir. W.P. de Boer, CEO  
Drs. J.C. Kreikamp, CFRO  
Mr. G. Voorhorst, Directeur Legal & Compliance



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering van BPD Europe B.V.

financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

## Verklaring over de jaarrekening 2018

### Ons oordeel

Naar ons oordeel:

- geeft de geconsolideerde jaarrekening van BPD Europe B.V. een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de groep op 31 december 2018 en van het resultaat en de kasstromen over 2018, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aangevaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW);
- geeft de enkelvoudige jaarrekening van BPD Europe B.V. een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de vennootschap op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van BPD Europe B.V. te Amsterdam ('de vennootschap') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van BPD Europe B.V. samen met haar dochtermaatschappijen ('de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde balans per 31 december 2018;
- de volgende overzichten over 2018: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde vermogensoverzicht en het geconsolideerde overzicht van kasstromen; en
- de toelichting met de belangrijke grondslagen voor

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de enkelvoudige balans per 31 december 2018;
- de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de geconsolideerde jaarrekening is EU-IFRS en de relevante bepalingen uit Titel 9 Boek 2 BW en het stelsel dat is gebruikt voor het opmaken van de enkelvoudige jaarrekening is Titel 9 Boek 2 BW.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van BPD Europe B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- voorwoord;
- BPD Europe in 2018;

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam. T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl). 'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



- marktontwikkelingen 2018 en vooruitzichten 2019;
- interne ontwikkelingen;
- risicobeheersing;
- toekomst; en
- de overige gegevens.

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 managing board is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole**

#### *Verantwoordelijkheden van de managing board voor de jaarrekening*

De managing board is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de managing board 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 managing board afwegen of de vennootschap in staat is om haar

werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de managing board de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de managing board het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De managing board moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### **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.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 1 mei 2019

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Originele versie getekend door  
mr. drs. S. Herwig RA MRE MRICS



## **Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van BPD Europe B.V.**

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### *De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening*

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 doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. 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 managing board en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- het vaststellen dat de door de managing board gehanteerde continuïteitsveronderstelling

aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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 onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de vennootschap opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de managing board 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.



# Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming

De statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming luiden als volgt:

## **Artikel 7.3 Winst en verlies**

De Algemene Vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte

stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.

Van het in de eerste zin van dit lid bepaalde kan worden afgeweken bij besluit van de Algemene Vergadering. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

---

## **Colofon**

### *Uitgave*

BPD Europe B.V.

### *Publicatie*

Deze publicatie vormt het Jaarverslag van BPD Europe B.V.

Dit verslag is alleen digitaal verkrijgbaar en te downloaden via [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)

### *Realisatie*

Volta\_thinks\_visual, Utrecht

### *Openbaarmaking*

De jaarrekening 2018, het bestuursverslag en de overige gegevens worden na vaststelling gedeponereerd ten kantore van het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283.

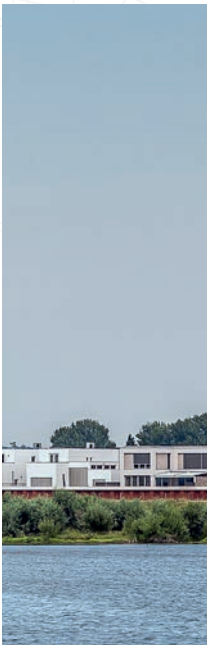




De Zuivelfabriek, Eindhoven



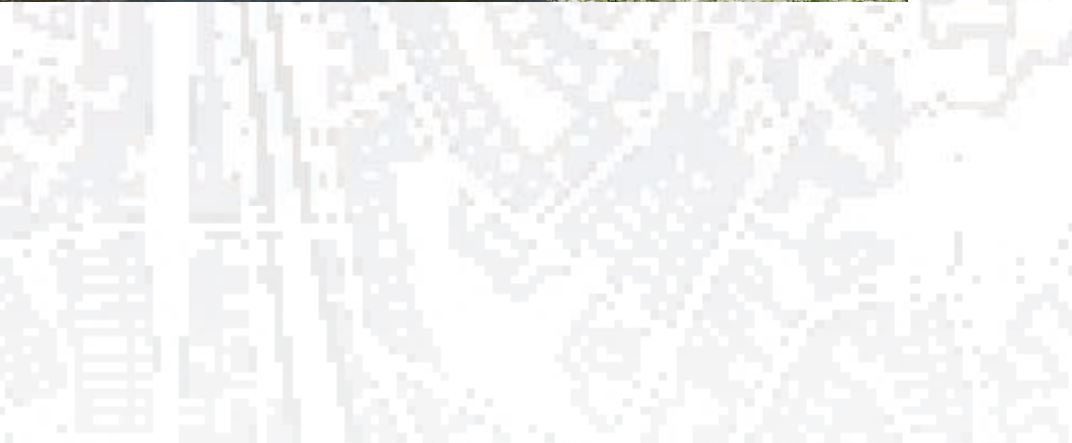
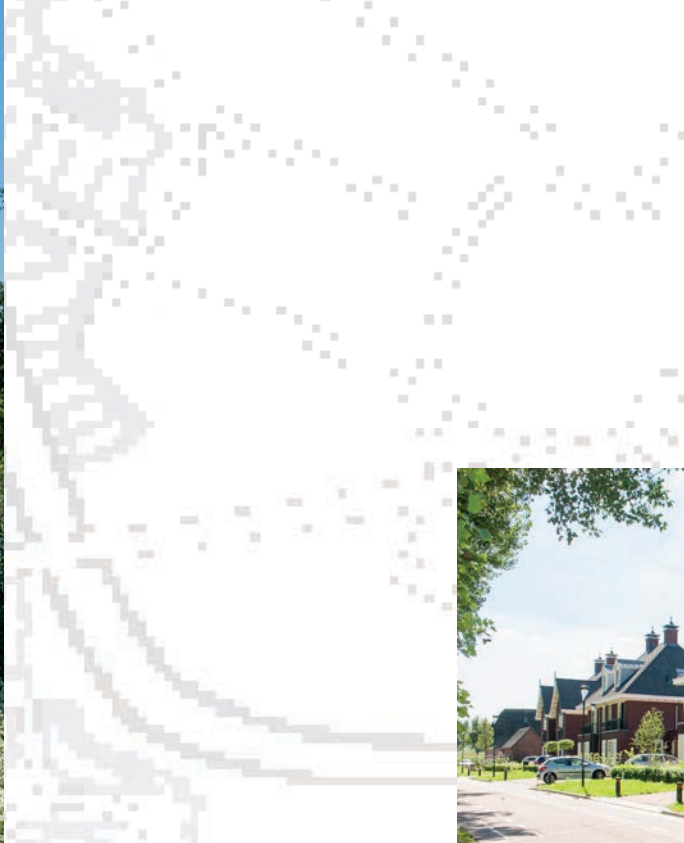
Patio, Frankfurt







Ufer21, Hamburg



Oolderveste, Roermond

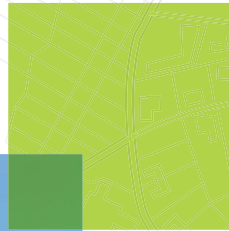




Parkhagen, Sint-Michielsgestel



Handelskade, Nijmegen



Houthaven, Amsterdam

