

Jaarverslag 2017



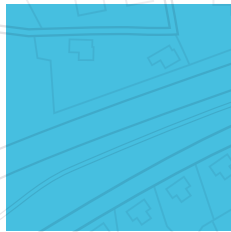
De Sax, Rotterdam



Central & Park, Frankfurt



Faubourg 7, Lyon



Europaviertel, Frankfurt



Haverleij Zwaenstede, Den Bosch





Art'Monia, Lille



Park070, Voorburg

Inhoud jaarverslag 2017

Voorwoord	04
BPD Europe in 2017	06
Kerncijfers	06
Bestuur en toezicht	07
Over BPD	08
Kerngegevens	10
Financieel beleid en resultaat	12
Toezicht	13
Marktontwikkelingen in 2017 en vooruitzichten 2018	14
Interne ontwikkelingen	16
Risicobeheersing	18
Toekomst	20
Jaarrekening 2017	22

The background of the page is a detailed line-art map of a city, showing streets, buildings, and parks. A large, semi-transparent green rectangle is overlaid on the left and center of the page, partially covering the map. The text is positioned within this green area.

Jaarverslag

2017

BPD Europe



Het jaar 2017 was voor BPD Europe zonder meer succesvol. De marktontwikkelingen in Nederland, Duitsland en Frankrijk hebben geleid tot uitstekende resultaten. In totaal zijn bijna 11.000 woningtransacties gerealiseerd, 10% meer dan in 2016. In Nederland steeg het aantal transacties met 5% tot 5.657; in Duitsland bleef het gelijk met 1.546; en in Frankrijk was er een stijging met 24% tot 3.668. Daarbij realiseerde BPD een nettowinst van € 151 miljoen (2016: € 106 miljoen). De solvabiliteit is gegroeid naar 21% (2016: 18%).

De **Nederlandse woningmarkt** laat na een diepe inzinking weer sterke groei zien. Al vier jaar zitten de verkoop-aantallen, huizenprijzen en vertrouwensindicatoren in de lift. Huizenkopers profiteren van de lage rente en de

verbeterde inkomensontwikkeling. Zowel de huizenverkoop, de gemiddelde huizenprijzen als het aantal verstrekte hypotheekleningen liggen ruim boven de piek van vóór de crisis. Toch is er reden voor enige bezorgdheid. De marktdruk loopt op. Al jaren vallen prognoses van de huishoudensgroei structureel te laag uit, vooral omdat het aantal migranten stelselmatig wordt onderschat. In 2017 was nog onvoldoende politieke aandacht voor wonen, en ontbrak het aan regie in de ruimtelijke ordening. De aandacht voor binnenstedelijke transformatie is groot. BPD wil daaraan een belangrijke bijdrage leveren, maar het is niet de enige oplossing. Ook buiten urbaan gebied is er ruimte voor nieuwe aantrekkelijke, duurzame woonwijken.

In **Duitsland** is de vraag naar woningen in de grote en middelgrote steden onverminderd groot. De huizenprijzen blijven stijgen. Van een luchtbel is evenwel geen sprake; huizenkopers brengen namelijk meer eigen geld in. De nieuwe Bondsregering heeft besloten om voor het beleidsveld 'Bauen und Wohnen' een staatssecretaris te benoemen. Dat is een belangrijk politiek signaal: (betaalbare) woningbouw heeft een bijzondere status.

De economische groei zet ook door in **Frankrijk**, op stevige fundamenteën. Naar verwachting zal de groei aanhouden, ondersteund door structurele hervormingen. Er is vertrouwen in de hervormingskracht van het kabinet-Macron. De maatregelen voor de woningbouw pakken positief uit: ze stimuleren oplossingen voor spoedeisende woningnood, sociaal woonbeleid, betaalbaar wonen en de vrije sector.

Op het gebied van **duurzaamheid** heeft BPD heldere ambities. Wij willen als gebiedsontwikkelaar een belangrijke bijdrage leveren aan de verduurzaming van Nederland, door ons in te zetten voor energietransitie, een circulaire economie, klimaatadaptatie en gezondheid. BPD heeft de ambitie om energieneutrale en uiteindelijk zelfs energieleverende woningen, woonwijken en gebieden te ontwikkelen. Op weg naar een circulaire economie maken we bewuste materiaalkeuzes. Met het oog op de vereiste klimaatadaptatie ontwikkelen we woningen en gebieden die nu al klaar zijn voor de (verre) toekomst, dat wil zeggen: water-, hitte- en droogtebestendig. Tot slot creëren we woningen, woonwijken en gebieden waar bewoners in verschillende levensfasen aangenaam en

gezond kunnen leven. En we *practice what we preach*: goede voorbeelden zijn er al. In Zoetermeer en Sliedrecht leverden we in 2017 tientallen woningen op met 'nul op de meter'. Van alle woningen die BPD in 2017 opleverde, was een kwart aardgasloos.

2017 was ook in ander opzicht bijzonder. Per 1 juli zijn de aandelen van BPD juridisch verhangen naar Rabobank. Daardoor is BPD als toekomstbestendige deelneming rechtstreeks onderdeel geworden van Rabobank, met een

bijbehorende governance. Begin 2018 is het hoofdkantoor van BPD verhuisd naar Amsterdam. Samen met het regiokantoor Noord-West heeft het zijn intrek genomen in het voormalige, iconische Burgerweeshuis.

Voor 2018 blijven de vooruitzichten onverminderd positief. Ik dank alle medewerkers van BPD in de drie landen voor hun enorme inzet. Vol vertrouwen zie ik uit naar 2018.

Walter de Boer, CEO

Handelskade, Nijmegen



BPD Europe in 2017

Kerncijfers

Nettoresultaat

€ 151 miljoen

Rendement eigen vermogen

26%

Aantal woningtransacties in Nederland en in het buitenland

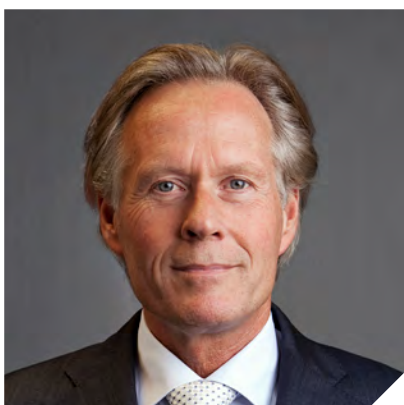
10.897

Houthaven, Amsterdam



Bestuur en toezicht

Bestuur



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



Mr. H.W.J. (Hayo) Doornink, COO



Drs. J.C. (Carl-Jan) Kreikamp, CFO

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

BPD heeft het Rabobank-charter *Talent naar de top* getekend, waarin onder andere het doel is opgenomen om meer vrouwen in topfuncties te benoemen. De afgelopen jaren heeft BPD continu aandacht gehad voor het HR-diversiteitsbeleid en hieraan waar mogelijk invulling gegeven. De afgelopen jaren heeft dit onder meer geleid tot een toename van het aantal vrouwen in de hogere

managementposities. Het heeft echter nog niet geleid tot een evenwichtige verdeling van zetels in het Bestuur in de huidige bezetting aangezien er in de achterliggende jaren geen vacatures zijn ontstaan in het Bestuur. BPD streeft ernaar om bij gelijke geschiktheid vrouwen te benoemen in de hogere managementposities en het Bestuur. In de toekomst zal dit beleid worden gecontinueerd.

Over BPD

BPD, Bouwfonds Property Development, behoort tot de grootste gebiedsontwikkelaars van Europa. Onze onderneming houdt zich bezig met een van de belangrijkste menselijke levensbehoeften: wonen. We ontwikkelen woningen en woonwijken, en vervullen daarmee de woonwensen van mensen in de drie landen waarin we als gebiedsontwikkelaar actief zijn: Nederland, Duitsland en Frankrijk.

We werken vanuit 26 regiokantoren in deze drie landen. In Nederland zijn we marktleider; in Duitsland staat BPD Immobilienentwicklung in de top 3 van gebiedsontwikkelaars; in Frankrijk heeft BPD Marignan een sterke positie in de top 10. Sinds de oprichting in 1946 hebben we de bouw van ruim 340.000 woningen mogelijk gemaakt. Vandaag de dag woont dan ook meer dan 1 miljoen Europeanen in woonwijken waarin de hand van BPD zichtbaar is.

Dit zijn de vijf pijlers waarop onze activiteiten rusten:

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, de 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 is in Nederland zichtbaar, maar ook wereldwijd. Er ontstaat een situatie waarbij de vraag groter is dan het aanbod, met verstrekkende gevolgen voor de betaalbaarheid. De prijzen in populaire steden stijgen hard. Aan die prijsstijging lijkt voorlopig nog geen einde te komen. De verstedelijkingsopgave van de toekomst gaat dan ook gepaard met de noodzaak om te verdichten. Eén van de denkbare scenario's – maar niet het enige scenario – om tegemoet te komen aan de wens van binnenstedelijk wonen is hoogbouw. Op deze manier kunnen er meer betaalbare woningen op de meest gewilde plekken worden gerealiseerd.

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 een belangrijke plek innemen bij de realisatie van de woonopgave; dat is vanzelfsprekend. Niet vanzelfsprekend is dat deze oplossingen geheel en al in de woningvraag zullen kunnen voorzien. Wie zich in de verdichte en getransformeerde stad niet thuis voelt, zal zijn weg moeten vinden in de bestaande voorraad en in de nieuwbouw. Door voortdurend marktonderzoek en intensief klantcontact weten we precies wat de woonwensen zijn. Samen met onze partners – overheden, ontwerpers, aannemers, adviseurs – creëren wij aantrekkelijke leefomgevingen.



Wij zoeken naar toekomstgerichte oplossingen

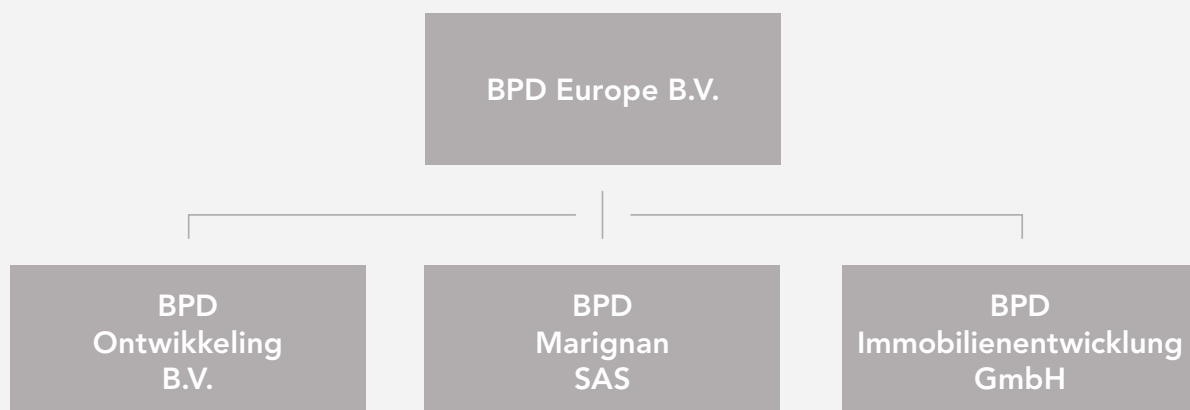
De oplossingen van morgen vinden we vandaag

Door slimme innovaties door te voeren, 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.

Creating Living Environments

Dit is waar BPD voor staat, dit is wat onze partners van ons kunnen verwachten. Dit is de handdruk waarmee we onze projecten starten en waarmee we de samenwerking met onze partners willen bekrachtigen. Zo zorgen wij voor betaalbare, duurzame, nieuwe leefomgevingen die aantrekkelijk zijn voor bewoners, nu en in de toekomst. BPD wil als gebiedsontwikkelaar een bijdrage leveren aan het verwezenlijken van 'living environments': woon- en leefomgevingen die zich kenmerken door hun eigen, unieke identiteit, waar mensen graag willen leven en wonen. Daarom richten we ons op het realiseren van betaalbare woningen in gebieden die goed bereikbaar zijn.

Organogram per 31 december 2017



Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

aantal verkochte woningen
afgelopen 10 jaar ruim

43.000

4 regionale vestigingen +

1 lokaal kantoor

oprichtingsjaar **1946**



Frankrijk

BPD Marignan SAS

aantal verkochte woningen
afgelopen 10 jaar ruim

27.000

7 regionale vestigingen +

8 lokale kantoren

oprichtingsjaar **1970**



Duitsland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

aantal verkochte woningen
afgelopen 10 jaar ruim

10.000

8 regionale vestigingen +

6 lokale kantoren

oprichtingsjaar **1993**

Kerngegevens

		2017	2016
Resultatenrekening			
Nettoresultaat	€ miljoen	151	106
Omzet	€ miljoen	1.620	1.612
Cost to Income Ratio (C/I)	%	46	52

Balans			
Eigen vermogen	€ miljoen	659	508
Balans totaal	€ miljoen	3.185	2.892
Rendement eigen vermogen	%	26	23
Solvabiliteit	%	21	18

Productie			
Woningtransacties (inclusief projecten van derden)	aantal	10.897	9.905
– Nederland		5.657	5.363
– Duitsland		1.546	1.546
– Frankrijk		3.688	2.978
– België		6	18

Ontwikkelingsportefeuille			
Woningen	aantal	74.000	72.000

Medewerkers			
Fte's	aantal	931	874
– Binnenland		319	298
– Buitenland		612	576



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 de Rabobank. In het performancecontract van BPD zijn strategische doelstellingen uitgewerkt die leiden tot strategische, operationele en financiële afspraken, gericht op waardecreatie.

Financieel resultaat

Het resultaat over 2017 bedraagt € 151 miljoen positief tegen € 106 miljoen positief over 2016. BPD behaalde in 2017 het hoogste resultaat ooit, hetgeen het directe gevolg is van zeer sterke woningmarkten in Nederland, Duitsland en Frankrijk. In Nederland werden in 2017 5.657 woningtransacties gerealiseerd (2016: 5.363). Het aantal woningtransacties in Duitsland bleef met 1.546 gelijk aan 2016. In Frankrijk werden 3.688 woningtransacties gerealiseerd (2016: 2.978).

Als gevolg van de aantrekkende woningmarkt heeft op project-afwaarderingen een terugname plaatsgevonden.

Dock'City, Le Havre





Toezicht

Tot 1 juli 2017 was BPD onderdeel van Rabo Vastgoedgroep, met een bijbehorende governance: een Hoofddirectie en een Raad van Commissarissen op het niveau van Rabo Vastgoedgroep. Per 1 juli 2017 zijn de aandelen die Rabo Vastgoedgroep hield in BPD juridisch overgedragen aan Rabobank, waarmee BPD als toekomstbestendige deelneming een rechtstreeks onderdeel is geworden van Rabobank.

Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA)

De eerdergenoemde Hoofddirectie en Raad van Commissarissen van Rabo Vastgoedgroep zijn eveneens per 1 juli 2017 opgehouden te bestaan. De aansturing van BPD is door de Groepsdirectie van Rabobank belegd bij een gedelegeerde Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA), bestaande uit de heren J.L. van Nieuwenhuizen en J.J. Bos. Deze gedelegeerde AvA wordt geadviseerd door twee externe adviseurs die beschikken over specifieke vastgoedexpertise: mevrouw C.M. van de Velde-Kremer en de heer H. de Jonge.

De gedelegeerde AvA zal minimaal vier keer per jaar bijeenkomen. Daarbij staan niet alleen strategische onderwerpen op de agenda, maar ook reguliere onderwerpen zoals de kwartaalrapportages finance,

risk, audit en compliance, de algemene gang van zaken binnen BPD en de marktomstandigheden.

De gedelegeerde AvA heeft in de tweede helft van 2017 tweemaal vergaderd. Besluiten van zwaarwegend belang worden behalve aan de gedelegeerde AvA ook aan de Groepsdirectie van Rabobank voorgelegd.

Vastgoed Investeringscommissie

Naast de gedelegeerde Algemene vergadering van Aandeelhouders is een Vastgoed Investeringscommissie ingesteld. Deze commissie keurt projectvoorstellen van BPD conform het fiatteringskader goed. De Vastgoed Investeringscommissie bestaat eveneens uit de heer J.L. van Nieuwenhuizen en de heer J.J. Bos en daarnaast uit een vertegenwoordiger van het Riskdomein van de 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 eveneens advies van de eerder genoemde externe adviseurs.

De commissie heeft vanaf 1 juli 2017 vier maal vergaderd over verschillende investeringsvoorstellen. ■

Marktontwikkelingen in 2017 en vooruitzichten 2018

Nederland: oververhitting

De Nederlandse woningmarkt raakt steeds verder oververhit. Het aantal verkochte woningen steeg in 2017 naar een recordaantal van ruim 240 duizend bestaande woningen. Een indicator voor de sterk aantrekkende markt is verder het sterk slinkende aanbod: eind 2017 stonden er minder dan 90 duizend woningen te koop, dat is maar liefst 35% minder dan het jaar ervoor.

We zien dat het herstel van de woningmarkt ook buiten de Randstad plaatsvindt: allereerst in de middelgrote steden, maar ook steeds meer in de periferie. Door de scheve verhouding tussen vraag en aanbod zijn de prijzen van bestaande woningen verder opgelopen. Eind 2017 was een woning in Nederland 8% duurder dan het jaar daarvoor.

In de grote steden van de Randstad lopen de prijzen door schaarste zodanig op dat groepen met een zwakke positie op de woningmarkt – zoals starters en mensen met lage inkomens – nu wel erg veel moeite krijgen om nog een koopwoning te bemachtigen. Het meest extreem is de marktsituatie in Amsterdam. Daar stegen de prijzen op jaarbasis in het laatste kwartaal met meer dan 13%, terwijl het aantal transacties met 8% afnam. In de gemeente Utrecht zagen we ook een forse prijsstijging (11%) in combinatie met een afname van het aantal transacties (5%).

Vraag naar woningen zal in 2018 verder toenemen door sterkere economische groei, inkomensstijging, toenemend consumentenvertrouwen en lage rente. Tegelijkertijd staat beschikbaarheid en betaalbaarheid onder grotere druk dan ooit.

De groei en de dynamiek van de bestaande woningmarkt is inmiddels ook goed merkbaar in markt voor

nieuwbouwwoningen. In 2017 werden in Nederland ruim 36 duizend nieuwe woningen verkocht. Dat is goed nieuws, al plaatsen we de kanttekening dat ontwikkelaars inmiddels bijna door hun voorraad heen zijn en dat ook de plancapaciteit stukt. Het aantal afgegeven vergunningen voor woningen loopt weliswaar op (naar circa 70 duizend over 2017), maar dit aantal zal zeker onvoldoende zijn om het tekort terug te dringen. De vraag zal echter wel verder groeien: door de sterkere economische groei, de inkomensstijging, het toenemend consumentenvertrouwen en de lage rente. Door het aanbodtekort zullen de prijzen verder oplopen. Het laatste kwartaalbericht van de Rabobank spreekt de verwachting uit dat de prijzen in 2018 met 8% zullen stijgen.

Duitsland: de vraag blijft stijgen, het aanbod loopt terug, prijsstijgingen continueren

De woningmarkten in de grote en middelgrote steden in Duitsland stonden in 2017 volop in bloei. De vraag naar appartementen door eigenaar-gebruikers en private en institutionele beleggers steeg veel sterker dan het aanbod. Dit is een gevolg van trage planningsprocedures en gebrek aan bouwlocaties. De aanhoudende lage rente maakt koopwoningen voor veel doelgroepen bereikbaar. De stijging van de vrijesectorhuren lijkt over zijn hoogtepunt heen, omdat de betaalbaarheid in vele regio's onder druk komt te staan. De beleggers nemen genoeg met lagere rendementen.

In de suburbane gebieden rond de steden neemt de verkoop van huizen en woningen ook toe, omdat de prijzen in de steden voor veel woningzoekenden te hoog zijn geworden. Een nieuwe suburbanisatiegolf zwelt aan in vele stedelijke regio's.

Voor 2017 is een lichte daling (- 7%) van het aantal bouwvergunningen zichtbaar geworden (circa 300 duizend woningen). Voor 2018 wordt een verdere daling voorspeld, als gevolg van het tekort aan bouwlocaties én de capaciteitsproblemen in de bouwindustrie. In 2017 zijn naar verwachting 320 duizend woningen opgeleverd, dat is ruim 150 duizend te weinig om aan de woningvraag te voldoen.



De absolute verkoopprijzen laten grote regionale verschillen zien. In München kost een nieuwbouwappartement gemiddeld € 8.700/m², in Frankfurt € 6.300/m², in Berlijn € 5.800/m², in Hamburg € 5.200/m², en in Nürnberg € 4.600/m². Voor een rijtjeshuis in de omgeving van München moet de consument ongeveer € 900.000 betalen, terwijl in de regio's Berlijn, Hamburg en Frankfurt een dergelijk huis rond € 420.000 kost. De verkoopprijzen zullen in 2018 niet alleen in de steden toenemen. Ook in de omliggende gemeenten worden woningen duurder.

De woningmarktplanen van de nieuwe Bondsregering zijn relatief mager. Men wil de koopsector ondersteunen met renteloze leningen voor families met jonge kinderen, en speculatie met grond en woningen bestrijden.

Frankrijk: Macron geeft het land nieuw elan

Met de verkiezing van Emmanuel Macron tot president van Frankrijk op 14 mei 2017 waait er een geheel nieuwe wind door de republiek. De economie herstelde zich eindelijk (+ 0,6%), hoewel de werkloosheid nog erg hoog is (9%). Het consumentenvertrouwen is momenteel stabiel hoog. De angst voor werkloosheid is afgenomen, maar de verwachting dat de prijzen zullen oplopen, neemt juist weer toe. In deze gunstige economische context bloeit de woningmarkt sterk op.

In de loop van 2017 steeg het aantal transacties op de bestaande woningmarkt naar een recordaantal van circa

960 duizend op jaarbasis. De prijzen van bestaande woningen liepen ook op en wel met bijna 4% op jaarbasis. De prijzen van appartementen namen wederom sterker toe dan die van eengezinswoningen. Traditiegetrouw was de woningmarkt in de regio Parijs het sterkst.

Ontwikkelingen in de markt voor nieuwbouwwoningen waren een afspiegeling van de bestaande markt, waarin voornamelijk appartementen in stedelijke agglomeraties worden verkocht (meer dan 90% van alle transacties). Eengezinswoningen in Frankrijk worden voornamelijk in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Het aantal verkochte nieuwe woningen lag in 2017 nog weer hoger dan in 2016. Het bedraagt inmiddels 130 duizend. Door de sterke vraag naar woningen (vooral nieuwe woningen) namen de prijzen toe; ruim 1% bij de appartementen en 0,1% bij de eengezinswoningen. De regionale verschillen zijn én blijven echter bijzonder groot in Frankrijk.

Het sterkste Franse woningmarktgebied, Île-de-France, liet een opleving zien in het aantal transacties (+ 7%). Ook de prijzen liepen hier verder op tot gemiddeld ruim € 4.800/m² voor een appartement. Voor 2018 wordt een verder aantrekkende economie verwacht en in lijn daarmee ook een aantrekkende woningmarkt. Hoewel Frankrijk nog veel hervormingen te wachten staan, is de uitgangspositie goed: woningbezitters zijn financieel gezond en Fransen hebben een sterke voorkeur voor een eigen woning. ■

Interne ontwikkelingen

BPD en Rabo Vastgoedgroep

Per 1 juli 2017 maakt BPD geen onderdeel meer uit van Rabo Vastgoedgroep. De aandelen van BPD zijn per die datum juridisch verhangen van Rabo Vastgoedgroep naar de Rabobank. Tegelijkertijd is BPD een zelfstandig werkgever geworden. Alle BPD-medewerkers die voorheen in dienst waren bij Rabo Vastgoedgroep, zijn per 1 juli 2017 in dienst getreden bij BPD. Voor de BPD-medewerkers was in eerste instantie een nawerking van de cao van Rabo Vastgoedgroep van toepassing; daarna is begin 2018 met de vakbonden een nieuwe cao afgesloten (zie verder onder cao, hieronder). Met de juridische verhangen van de aandelen komt er na ruim 11 jaar een einde aan de periode waarin BPD onderdeel was van Rabo Vastgoedgroep.

Beloning

Voor de medewerkers van BPD was de cao van de Rabo Vastgoedgroep van toepassing. Deze cao liep af per 1 januari 2017. In de context van de organisatieontwikkelingen heeft Rabo Vastgoedgroep in september 2016 de cao per einddatum van de looptijd opgezegd, teneinde zich te kunnen beraden op het best passende cao-scenario voor de toekomst.

Tot nieuwe afspraken zijn vastgelegd, werkte de cao van Rabo Vastgoedgroep 2013-2015 na. De arbeidsvoorwaarden, inclusief het sociaal plan, blijven ongewijzigd van kracht voor de medewerkers van Rabo Vastgoedgroep, waaronder de medewerkers van BPD. In het kader van de juridische verhangen van de aandelen van BPD naar Rabobank is het personeel is per 1 juli 2017 in dienst gekomen van BPD Europe B.V. Voor de beloning van de medewerkers was tot 1 juli de nawerkende Rabo Vastgoedgroep-cao 2015-2017 van toepassing. Door de overgang van onderneming was deze cao ook van toepassing voor de periode na 1 juli 2017.

Nieuwe cao

Begin 2018 is er een principeakkoord bereikt over een nieuwe cao tussen BPD en de vakbonden FNV, De Unie en CNV Vakmensen. De looptijd is twee jaar. De hoofdlijnen van de cao behelzen een loonsverhoging van het norm-salaris per 1 januari 2018 en 2019, een nieuw persoonlijk ontwikkelings- en inzetbaarheidsbudget en een vereenvoudigde werking van het keuzebudget. Het sociaal plan is aangepast aan ontwikkelingen in de markt. Verder is

Südmole, Mainz-Neustadt



afgesproken om tot een nieuwe mobiliteitsregeling te komen. Tot slot is er een aantal studieafspraken gemaakt.

Gedragscode

BPD heeft haar eigen gedragscode. Deze bepaalt in hoofdlijnen een normenkader dat antwoord geeft op de vraag hoe BPD-medewerkers zich moeten gedragen op het gebied van integer en professioneel maatschappelijk verantwoord ondernemen. Alle medewerkers hebben de gedragscode ondertekend. BPD voert een actief beleid om integer gedrag verder te stimuleren.

Auditfunctie

BPD kent een onafhankelijk gepositioneerde interne auditfunctie. Deze wordt vanaf medio 2017 vanuit de Rabobank vormgegeven. Op basis van een risicoanalyse worden auditonderwerpen bepaald; deze worden vervolgens afgestemd met het Bestuur.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) en duurzaamheid

In Nederland is Rabobank een brede financiële dienstverlener voor particuliere en zakelijke klanten. Wereldwijd is het de leidende bank voor de landbouw en voedselvoorziening. Daaruit vloeien tot 2020 de speerpunten voort die de Rabobank heeft bepaald voor duurzame ontwikkeling: het ondersteunen van particuliere en zakelijke klanten bij verduurzaming, het versnellen

van duurzame landbouw en voedselvoorziening, en het versterken van lokale gemeenschappen.

Voor BPD geldt dat vastgoed moet bijdragen aan de kwaliteit van de samenleving. Daarom is Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) gemeengoed binnen BPD. De belangrijkste MVO-onderwerpen zijn vertaald naar vier pijlers: energietransitie, circulair wonen, klimaatadaptatie en gezond wonen en leven.

BPD wil een belangrijke bijdrage leveren aan de verduurzaming van Nederland, zowel in onze projecten als in onze bedrijfsvoering.

Nederland ambieert om in 2050 klimaatneutraal, klimaatbestendig en circulair te zijn. Deze transitie naar een duurzame samenleving heeft ingrijpende gevolgen voor de woningbouw, de inrichting en transformatie van onze steden en het gebruik van ons landschap. Energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en gezondheid worden leidend bij de transformatie van de bestaande stad en nieuwbouwwontwikkelingen. BPD wil een belangrijke bijdrage leveren aan deze verduurzaming van Nederland, zowel in onze projecten als in onze bedrijfsvoering. ■



De risicobereidheid van BPD is in lijn met de doelstelling om op langere termijn consistente resultaten te genereren voor haar aandeelhouder.

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 ondernemingsstrategie. 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 waarschuwniveau 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*: 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.

Elk kwartaal ontvangen de Managing Board van BPD en de Vastgoed Investeringscommissie 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.

Risicomangement

In alle gelederen van de BPD-organisatie wordt erkend dat risicomangement een goede manier is om de beheerste bedrijfsvoering te borgen. BPD heeft zowel in Nederland, Duitsland als Frankrijk een organisatiestructuur waarbij de CEO eindverantwoordelijk is voor het algemeen management, de COO voor proces control en de CFO voor financial control.

In alle gelederen van de BPD-organisatie wordt erkend dat risicomangement een goede manier is om de beheerste bedrijfsvoering te borgen.

In de landen en regio's werkt BPD op basis van gedelegeerde bevoegdheden. Investeringsprojecten 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 een Vastgoed Investeringscommissie ingericht.

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). Vanuit de wens om zelf in control te zijn heeft BPD dit BCF geïmplementeerd.



Oosterdokseiland, Amsterdam

Ieder kwartaal wordt gerapporteerd over de effectiviteit van de controlemaatregelen. Wanneer nodig worden ze 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 risicomanagementverantwoordelijkheden binnen BPD.

BPD is een vastgoedbedrijf dat geen producten of diensten heeft waarop financieel toezicht van toepassing is. BPD voert een eigen risicobeleid, passend bij een toonaangevend vastgoedbedrijf, gericht op de eigen activiteiten en bijbehorende risico's. ■

Toekomst

Het resultaat van BPD zal, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zich positief blijven ontwikkelen. BPD zal zich in 2018, binnen het kader van de Rabobank, blijven aanpassen aan de interne en externe ontwikkelingen. Naar verwachting zullen toekomstige investeringen en financieringen in lijn met de omvang en exposure van de organisatie meebewegen. Eventuele personele ontwikkelingen zullen in lijn daarmee, alsmede op basis van uitkomsten als gevolg van eventuele organisatorische aanpassingen, volgen.

BPD zet de groeistrategie ook in 2018 onverminderd voort. De omstandigheden zijn zondermeer positief: een aanhoudend lage rente, groeiend consumentenvertrouwen en een aantrekkelijke woningmarkt. Tegelijkertijd staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder grotere druk dan ooit. ■



Stellwerk 60, Keulen



Inhoud jaarrekening 2017

Geconsolideerde jaarrekening	24	25 Kortlopende schulden	55
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	24	26 Overlopende passiva	55
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	25	Overige informatie	56
Geconsolideerde balans	26	27 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	56
Geconsolideerd vermogensoverzicht	27	28 Reële waarde	57
Geconsolideerd overzicht van kasstromen	28	29 Honoraria conform artikel 2:382a BW	59
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	30	30 Bezoldiging bestuurders	59
1 Algemene informatie	30	31 Risk management	59
2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen	30	32 Verbonden partijen	64
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	42	33 Gebeurtenissen na balansdatum	64
3 Netto omzet	42	34 Resultaatbestemming 2017	64
4 Waardeveranderingen voorraden vastgoed	42	Enkelvoudige jaarrekening	65
5 Kosten grond- en hulpstoffen	42	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	66
6 Personeelskosten	43	Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)	67
7 Overige bedrijfskosten	43	Toelichting op de enkelvoudige balans	68
8 Financiële baten en lasten	44	Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen	71
9 Belastingen	44	Overige gegevens	72
Toelichting op de geconsolideerde balans	45	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	72
10 Materiële vaste activa	45	Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming	75
11 Vastgoedbeleggingen	45		
12 Deelnemingen	46		
13 Financiële activa tegen reële waarde	47		
14 Langlopende vorderingen	47		
15 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	48		
16 Voorraden vastgoed	49		
17 Handelsdebiteuren	52		
18 Kortlopende vorderingen	52		
19 Acute belastingvorderingen en -verplichtingen	52		
20 Overlopende activa	53		
21 Liquide middelen	53		
22 Eigen vermogen	53		
23 Langlopende schulden	53		
24 Voorzieningen	54		



Jaarrekening

2017

BPD Europe

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2017	2016
Netto omzet	3	1.620	1.612
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	11	-	(16)
Waardeveranderingen voorraden vastgoed	4	(33)	-
Kosten grond- en hulpstoffen	5	1.287	1.316
Personeelskosten	6	119	110
Overige bedrijfskosten	7	45	48
Afschrijvingen	10, 11	5	5
Bedrijfslasten		1.423	1.463
Bedrijfsresultaat		197	149
Financiële baten	8	9	16
Financiële lasten	8	(24)	(26)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		182	139
Resultaat deelnemingen	12	19	15
Belastingen	9	(50)	(48)
Resultaat na belastingen inclusief belang derden		151	106
Resultaat toekomend aan belang derden		-	-
Resultaat toekomend aan aandeelhouder		151	106

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2017	2016
Resultaat na belastingen inclusief belang derden		151	106
Totaal gerealiseerd resultaat na belastingen		151	106
Niet-gerealiseerde resultaten na belasting die naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt in toekomstige perioden:			
Winst-en-verliesposten niet opgenomen in het resultaat, na belastingen		-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen		151	106
Toe te rekenen aan			
Aandeelhouder		151	106
Derden		-	-

Geconsolideerde balans

Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2017	2016	1-1-2016
Vaste activa				
Materiële vaste activa	10	10	4	3
Vastgoedbeleggingen	11	90	83	63
Deelnemingen	12	71	65	55
Financiële activa tegen reële waarde	13	4	3	3
Langlopende vorderingen	14	138	184	170
Latente belastingvorderingen	15	20	28	25
		333	367	319
Vlottende activa				
Voorraden vastgoed	16	2.238	1.925	2.001
Handelsdebiteuren	17	241	271	153
Kortlopende vorderingen	18	155	115	157
Acute belastingvorderingen	19	104	167	194
Overlopende activa	20	26	18	23
Liquide middelen	21	88	29	87
		2.852	2.525	2.615
Totaal activa		3.185	2.892	2.934
Eigen vermogen	22	659	508	402
Langlopende verplichtingen				
Langlopende schulden	23	643	639	733
Voorzieningen	24	126	106	109
Latente belastingverplichtingen	15	22	38	31
		791	783	873
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende schulden	25	889	956	1.011
Voorzieningen	24	2	1	2
Acute belastingverplichtingen	19	27	21	7
Overlopende passiva	26	817	623	639
		1.735	1.601	1.659
Totaal verplichtingen		2.526	2.384	2.532
Totaal verplichtingen en eigen vermogen		3.185	2.892	2.934

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
Stand per 1 januari 2017	23	468	106	(91)	506	2	508
Toevoeging resultaat	-	-	(106)	106	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	151	-	151	-	151
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	151	15	657	2	659
Dividenuitkering	-	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2017	23	468	151	15	657	2	659
Stand per 1 januari 2016	23	468	39	(130)	400	2	402
Toevoeging resultaat	-	-	(39)	39	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	106	-	106	-	106
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	106	(91)	506	2	508
Dividenuitkering	-	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2016	23	468	106	(91)	506	2	508

Geconsolideerd overzicht van kasstromen

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2017	2016
Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten			
Bedrijfsresultaat vóór belastingen		182	139
Aangepast voor:			
Niet geldelijke posten opgenomen in het resultaat			
Afschrijvingen	10, 11	5	5
Waardeveranderingen voorraden vastgoed	4	(33)	-
Dotatie/(vrijval) overige voorzieningen	7	(2)	1
Terugname waardeverminderingen vastgoedbeleggingen	11	-	(19)
Waardeveranderingen vorderingen	8	(1)	(2)
Netto financieringslasten	8	16	13
		(15)	(2)
(Netto) mutatie in werkkapitaal			
Voorraden vastgoed	16	95	78
Handelsdebiteuren	17	31	(117)
Overlopende activa	20	(8)	4
Voorzieningen	24	22	2
Overlopende passiva	26	(193)	(16)
Overige mutaties uit operationele activiteiten		(24)	15
		(77)	(34)
Betaalde belastingen		(2)	(14)
Ontvangen belastingen		-	12
Betaalde interest		(25)	(30)
Ontvangen interest		9	16
		(18)	(16)
Totale kasstromen uit bedrijfsactiviteiten		72	87
Kasstromen uit investeringsactiviteiten			
Aankoop van materiële vaste activa	10	(8)	(2)
Aankoop van vastgoedbeleggingen	11	(10)	(4)
Verkoop van vastgoedbeleggingen	11	-	-
Aflossingen van langlopende vorderingen	8, 14	48	36
Verstreckte langlopende vorderingen	14	(1)	(47)
Ontvangen dividenden uit deelnemingen	12	4	2
Investerings in deelnemingen	12	(6)	(7)
Desinvesteringen in deelnemingen	12	15	6
Totale kasstromen uit investeringsactiviteiten		42	(16)



(x € 1 miljoen)	Toelichting	Jaar eindigend op 31 december	
		2017	2016
Kasstroomen uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten uit / (betalingen uit hoofde van) langlopende- en kortlopende schulden		(60)	(141)
Totale kasstromen uit financieringsactiviteiten		(60)	(141)
Netto mutatie liquide middelen		54	(70)
Beginstand liquide middelen en kredietsaldi *		(17)	53
Eindstand liquide middelen en kredietsaldi *		37	(17)

* De liquide middelen en kredietsaldi bestaan uit het saldo van de liquide middelen (toelichting 21) en het 'daggeld en opvraagbare kredietsaldi' (toelichting 25).

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1 Algemene informatie

BPD Europe B.V. is in Nederland gevestigd aan IJsbaanpad 1, 1076 CV, Amsterdam en in de Kamer van Koophandel opgenomen onder nummer 08024283. De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2017 omvat de cijfers van BPD Europe B.V. en haar dochter-ondernemingen, 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 alle aandelen van BPD en wordt zij aangeduid als de uiteindelijke eigenaar van BPD.

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

2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen

2.1 Algemeen

BPD was tot 30 juni 2017 onderdeel van Rabo Vastgoedgroep. Tot en met boekjaar 2016 verstrekke de Rabo Vastgoedgroep een '403-verklaring' voor BPD waarmee de groep zich medeaansprakelijk stelde voor de schulden van BPD en was BPD daarmee vrijgesteld van het openbaar maken van een jaarrekening. Vanaf 1 juli 2017 valt BPD rechtstreeks onder de Rabobank en wordt niet langer een '403-verklaring' door de moedermaatschappij verstrekt, zodat vanaf boekjaar 2017 BPD zelfstandig een jaarrekening opstelt.

In overeenstemming met IFRS 1.21 ("Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards") heeft BPD in deze jaarrekening de geconsolideerde balans opgenomen per 31 december 2017, 31 december 2016 en per 1 januari 2016.

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.

Er zijn geen aanwijzingen waaruit geconcludeerd zou moeten worden dat het continuïteitsbeginsel niet kan worden toegepast.

Het bestuur heeft deze jaarrekening op 31 mei 2018 opgemaakt en goedgekeurd.

2.2 Vergelijkende cijfers, stelselwijziging, presentatiewijziging

BPD B.V. stelt vanaf boekjaar 2017 voor het eerst zelfstandig een jaarrekening op (zie toelichting paragraaf 2.1). Vergelijkende cijfers, stelselwijzigingen en presentatiewijzigingen ten opzichte de jaarrekening van voorgaand boekjaar zijn derhalve niet van toepassing.



2.3 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.

2.4 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, zijn het inschatten of belangen waar sprake is van gezamenlijke zeggenschap moeten worden geconsolideerd (zie voor verdere uitwerking 2.6), de netto realiseerbare waarde van de voorraden vastgoed (inclusief strategische grondposities) (2.8), het bepalen van de waardering van verrekenbare verliezen (2.16), en de tussentijdse vaststelling van resultaten op verkochte projecten in het kader van vastgoedontwikkeling (2.17).

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 vastgoed (grondposities, onderhanden werk, gereed product) en vastgoedbeleggingen significant. De waardering kent verschillende aannames en waarderings-technieken. 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.

2.5 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen

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

De volgende standaarden, welke van kracht worden per 1 januari 2018, zijn door de IASB uitgegeven en goedgekeurd door de EU, maar zijn nog niet van toepassing en worden niet vervroegd toegepast door BPD:

IFRS 9 Financiële instrumenten

De standaard is van kracht vanaf 1 januari 2018, waarbij de retrospectieve toepassing zal worden verwerkt in de openingsbalans van 2018 in plaats van als aanpassing van de vergelijkende cijfers. BPD heeft de voorbereidingen voor de implementatie in gang gezet. In een gezamenlijk traject wordt stilgestaan bij de classificatie van balansposten en het proces om tot een goede inschatting van de kredietvoorzieningen te komen. De belangrijkste impact zal liggen bij de kredietvoorzieningen. Er is op basis van onze uitstaande leningen een Expected Credit Loss (ECL) berekening gemaakt, die uitkomt op een impact van € 0,5 miljoen negatief per 1 januari 2018.

IFRS 15 Omzet uit contracten met klanten

De standaard is van kracht vanaf 1 januari 2018 en dient retrospectief te worden toegepast, waarbij enkele praktische handreikingen worden gegeven. In IFRS 15 wordt omzetverantwoording op basis van het voldoen aan prestaties omschreven. De impact op meerjarige en nog af te sluiten contracten met betrekking tot vastgoedontwikkeling is beoordeeld door BPD. Momenteel wordt IFRIC 15 nageleefd en de wijzigingen ten aanzien van het moment van winstnemen zijn beperkt voor de projecten in Nederland en Frankrijk. Bij de projecten in



Duitsland wordt als gevolg van Duitse regelgeving pas omzet verantwoord op het moment van levering van de woning (completed contract). De IFRS 15 criteria voor omzetverantwoording gedurende de looptijd van een contract zijn in Duitsland anders dan onder IFRIC 15. De gevolgen van de gewijzigde grondslagen zouden voor 2017 hebben geresulteerd in een hogere omzet van € 212 miljoen en een hogere brutomarge van € 28 miljoen. De cumulatieve impact tot en met 31 december 2017 bedraagt € 43,2 miljoen en zal worden verwerkt in het openingsvermogen per 1 januari 2018.

Nieuwe standaarden uitgegeven door de IASB, maar nog niet goedgekeurd door de EU

BPD beoordeelt momenteel de gevolgen van deze nieuwe standaarden. Hieronder wordt voor de meest relevante standaard kort toegelicht welke stappen BPD heeft genomen bij haar beoordeling.

IFRS 16 Leases

In januari 2016 heeft de IASB IFRS 16 Leases uitgegeven. Deze standaard zal de bestaande IAS 17 vervangen. De standaard moet nog door de EU worden goedgekeurd, maar zal bij goedkeuring van kracht zijn met ingang van 1 januari 2019. IFRS 16 zal ervoor zorgen dat leasees een 'recht van gebruik' 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. BPD heeft de voorbereidingen voor de implementatie in gang gezet.

Hoewel deze nieuwe vereisten momenteel geanalyseerd worden en de impact nog niet bekend is, verwacht BPD niet dat de invoering een significant effect zal hebben op het resultaat en het eigen vermogen. BPD zal pas na de formele goedkeuring door de EU bepalen of de standaard vervroegd toegepast zal worden in het boekjaar 2018.

2.6 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 netto resultaat wordt afzonderlijk gepresenteerd in respectievelijk de balans en de winst-en-verliesrekening.

IFRS 3 Bedrijfscombinaties is van toepassing op fusies en overnames. De verkrijgingsprijs van een overgenomen entiteit wordt bepaald op de reële waarde van de opgegeven activa, de uitgegeven aandelen en de aangegane verplichtingen per overnamedatum. Het positieve verschil tussen de verkrijgingsprijs en het aandeel van BPD in de reële waarde van het saldo van identificeerbare activa en verplichtingen (waaronder begrepen bepaalde voorwaardelijke schulden) van de overgenomen entiteit wordt opgenomen als goodwill.

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.



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.

Investerings in deelnemingen en joint ventures worden in de regel verantwoord op basis van de "equity methode", joint operations worden verwerkt op basis van het aandeel van BPD in de activa, verplichtingen, opbrengsten en lasten. Bij deelnemingen en joint ventures wordt op basis van de eigen grondslagen het aandeel van BPD in de winsten of verliezen van deelnemingen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder 'Resultaat deelnemingen' en het aandeel in de mutaties in de reserves in de reserves. De cumulatieve mutaties na de verwerving worden aangepast in de waarde van de deelneming. 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 arrangements en deelnemingen 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 verwerkingwijze vereist is.

2.7 Netto omzet

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

Projectbaten uit vastgoedontwikkeling

Projectbaten uit vastgoedontwikkeling, en dan met name de ontwikkeling en verkoop van woningen, gronden en commercieel vastgoed, worden opgenomen tegen de reële waarde van de ontvangsten of te ontvangen vergoeding.

Projectbaten worden verwerkt wanneer de significante risico's en voordelen van het eigendom zijn overgedragen aan de klant, inning van de vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat, er geen sprake is van voortgezette betrokkenheid, en de omvang van de opbrengsten betrouwbaar kan worden bepaald.

Het moment van overdracht van risico's en voordelen varieert afhankelijk van de specifieke voorwaarden van de verkoopovereenkomst.

Bij BPD wordt met betrekking tot de opbrengstverantwoording van projecten onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten die kwalificeren als overeenkomsten voor de constructie van vastgoed in opdracht van derden en overeenkomsten die hier niet toe kwalificeren.

Indien over het ontwerp en de belangrijke specificaties van het project is onderhandeld met de koper kwalificeert het project zich als overeenkomst voor de constructie van vastgoed in opdracht van derden. Bij een dergelijke overeenkomst worden de overeengekomen opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar



rato van het stadium van voltooiing van het project. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van de verhouding geboekte kosten ten opzichte van de totale te verwachten kosten. Indien de uitkomst niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden contractuele opbrengsten slechts verwerkt voor zover het waarschijnlijk is dat de gerealiseerde kosten terugverdiend kunnen worden. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag op enigerlei wijze door de opdrachtgever is geaccepteerd.

Indien de koper geen of slechts beperkte invloed heeft op de belangrijke specificaties van het project, dan dient de opbrengst verantwoord te worden volgens de bepalingen van IAS 18 Opbrengsten uit verkoop van goederen. Volgens deze bepalingen geldt dat bij een geleidelijke overgang van het risico naar de afnemer gedurende de bouw de opbrengsten eveneens worden verantwoord naar gelang de voortgang van het project. Indien een geleidelijke risico overdracht ontbreekt, dan vindt de opbrengstverantwoording plaats op moment van oplevering.

Huurbaten

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

Overige projectbaten

De post overige projectbaten omvat diverse dienstverleningsopbrengsten zoals vastgoed en projectmanagement fees die niet onder de andere categorieën kunnen worden verantwoord.

2.8 Waardeveranderingen voorraden vastgoed

Waardeveranderingen voorraden vastgoed omvat de afwaarderingen die volgen uit een lagere netto realiseerbare waarde of het terugdraaien hiervan. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar

worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn en als wordt voldaan aan de voorwaarden voor opname. Zie voor een verdere toelichting van grondslagen die samenhangen met mutaties van de voorraden vastgoed 2.17 Voorraden vastgoed.

2.9 Kosten grond- en hulpstoffen

Kosten grond- en hulpstoffen bestaat uit kostprijs grond- en hulpstoffen vastgoedontwikkeling en exploitatielasten van voorraden vastgoed en 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.

2.10 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 voor de medewerkers in het buitenland zijn pensioen- of andere oudedagregelingen 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.

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 netto verplichting 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 2.20 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 2.20 Voorzieningen.

2.11 Resultaat deelnemingen

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

2.12 Financiële baten en lasten

Financiële baten en lasten van BPD bestaan uit:

- rentebaten;
- rentelasten;
- bijzondere waardeveranderingen op uitstaande kredieten.

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 2.15 Financiële activa en verplichtingen.

2.13 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 (lange-termijnverbeteringen 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 lange-termijnverbeteringen 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.

2.14 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen, voornamelijk bestaand uit huurwoningen en een parkeergarage, worden aangehouden voor de lange termijn huurbaten en worden niet door BPD zelf gebruikt. Vastgoedbeleggingen worden verantwoord als lange termijn belegging 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. Indien deze informatie ontbreekt wordt de reële waarde in de regel bepaald met behulp van een

discounted cashflowwaarderingsmethode of op basis van kapitalisatie tegen netto aanvangsrendementen van vergelijkbare transacties. De waarde van vastgoedbeleggingen wordt doorgaans jaarlijks vastgesteld door een erkende externe taxateur.

2.15 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 bepaalde betalingen, die niet in een actieve markt zijn genoteerd. Deze activa ontstaan wanneer BPD geldmiddelen of diensten direct aan een partij verstrekt zonder het voornemen de lening te verhandelen of te verkopen.

Financiële activa en verplichtingen

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

Opname in en verwijdering van balans

Kredieten en vorderingen en elders aangehouden tegoeden worden opgenomen op het moment dat zij door BPD worden verworven of verstrekt en worden niet langer opgenomen op het moment dat zij zijn afgewikkeld. Toevertrouwde middelen worden opgenomen wanneer de geldmiddelen bij BPD worden gestort.

Financiële activa en verplichtingen worden opgenomen op de balans wanneer BPD partij wordt in de contractuele bepalingen van het actief of de verplichting.



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; of
- 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:

- kwijtscholden;
- stopgezet, of;
- wanneer de overeenkomst afloopt.

Het verschil tussen de boekwaarde en de overgedragen waarde van de verplichting wordt verantwoord in de winst- en-verliesrekening. Indien sprake is van niet-gerealiseerde resultaten worden die alsnog gerealiseerd. Een verplichting wordt eveneens verantwoord overeenkomstig de mate van aanhoudende betrokkenheid.

Waardering

De eerste waardering van alle overige financiële activa en verplichtingen geschiedt tegen reële waarde, met inbegrip van direct toerekenbare transactiekosten. Daarna worden zij gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

met gebruik van de effectieve-rentemethode.

Rente gerealiseerd of te betalen op financiële activa en verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening wordt verantwoord als 'Financiële baten en lasten'.

Waardeverminderingen van financiële activa

BPD beoordeelt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering van een financieel actief of een groep financiële activa. Er is sprake van een objectieve aanwijzing voor een bijzondere waardevermindering indien één of meer gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de eerste opname van het actief en vóór de balansdatum (een 'tot verlies leidende gebeurtenis') naar verwachting een nadelig effect heeft of hebben op de geschatte toekomstige kasstromen uit het financieel actief of de groep financiële activa.

Uitsluitend als en voor zover dit het geval is, wordt vastgesteld of sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Wanneer een krediet oninbaar is of wordt verkocht, wordt de gerealiseerde waardevermindering afgeboekt op de betreffende voorziening voor bijzondere waardevermindering kredieten. Afboeking van dergelijke kredieten vindt plaats nadat alle vereiste procedures zijn afgerond en het bedrag van het verlies is vastgesteld. Bedragen die na afboeking alsnog worden geïnd, worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht als bijzondere waardeverandering binnen 'Financiële baten en lasten'.

2.16 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 de Rabobank, waarbij de afrekening via de 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.

2.17 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 locatie-specifieke zaken en bedrijfsspecifieke parameters en omstandigheden. 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 verkochte en onverkochte woningbouwprojecten, alsmede verkochte en onverkochte commercieel vastgoedprojecten in aanbouw of voorbereiding. Onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen gemaakte kosten vermeerderd met toegerekende rente, of lagere netto realiseerbare waarde. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in mindering gebracht



op het onderhanden werk. Indien de koper geen of slechts beperkte invloed heeft, maar er wel sprake is van een geleidelijke overgang van het risico naar de afnemer gedurende de bouw, wordt eveneens het resultaat naar gelang de voortgang van het project verantwoord onder het onderhanden werk. Indien deze geleidelijke overdracht van het risico ontbreekt, dan vindt omzet- en resultaatverantwoording pas plaats op moment van oplevering. Indien sprake is van geleidelijke overdracht van het risico en de gefactureerde termijnen van een onderhanden project hoger zijn dan de aan de koper overgedragen onderhanden werk positie, wordt dit gepresenteerd als 'Overlopende passiva'.

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 voor zover deze voor rekening komt van BPD Europe.

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.

2.18 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren betreffen vorderingen op kopers en huurders van woningbouw en commercieel vastgoed en overige vorderingen. De vastgoedvorderingen kunnen zowel vervallen, nog niet betaalde termijnen betreffen op onderhanden werk als de gehele koopsom bij gereed product.

2.19 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 lopende 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.

2.20 Voorzieningen

BPD treft een voorziening wanneer ze een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting 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 deelneming

Als het aandeel van BPD in de verliezen van een deelneming gelijk is aan of groter dan haar belang in de deelneming, verantwoordt BPD geen verdere verliezen, tenzij BPD verplichtingen is aangegaan of betalingen heeft gedaan ten behoeve van de deelnemingen.

Voorziening gronden en projecten

Een voorziening op grondposities en projecten in ontwikkeling ontstaat als BPD zich verplicht heeft om vastgoed te ontwikkelen, waarbij het project, volgens de huidige schattingen, verliesgevend is. In dat geval wordt een voorziening gevormd.

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, voorzover de garantie via BPD Europe 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.

2.21 Overlopende passiva

Onder overlopende passiva zijn onder andere crediteuren en de vooruitgefactureerde projecten opgenomen. De grondslagen voor de bepaling van de waarde van de bouwterreinen en het onderhanden werk waar de vooruitgefactureerde bedragen betrekking op hebben worden nader toegelicht in 2.17 Voorraden vastgoed.

2.22 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.

2.23 Leases

Operationele leaseovereenkomsten waar BPD optreedt als lessor hebben met name betrekking op vastgoedbeleggingen en worden toegelicht in 11 Vastgoedbeleggingen. Dit betreft contracten waarbij de hieruit voortvloeiende beloningen ten gunste komen van BPD Europe. Ontvangsten uit operationele leaseovereenkomsten 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 27 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 auto's worden verantwoord als overige personeelskosten. Er is geen sprake van financiële leaseovereenkomsten bij BPD.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

3 Netto omzet

De netto omzet bestaat uit:

	2017	2016
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.532	1.506
Commercieel vastgoed	67	90
Overige	11	8
Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling	1.610	1.604
Huurbaten Vastgoedbeleggingen	10	8
Overige baten	-	-
Totaal netto omzet	1.620	1.612

4 Waardeveranderingen voorraden vastgoed

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

	2017	2016
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	29	1
Commercieel vastgoed	3	(1)
Diensten	1	-
Totaal waardemutaties als gevolg van lagere NRW	33	-

De waardemutaties als gevolg van lagere netto realiseerbare waarde (NRW) worden nader toegelicht onder 16 Voorraden vastgoed.

5 Kosten grond- en hulpstoffen

De kosten grond- en hulpstoffen bestaan uit:

	2017	2016
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.235	1.249
Commercieel vastgoed	53	66
Overige	(4)	1
Totaal kostprijs projectontwikkeling	1.284	1.316
Exploitatielasten vastgoed	3	-
Totaal kosten grond- en hulpstoffen	1.287	1.316



6 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

	2017	2016
Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige)	73	69
Pensioenlasten	8	7
Sociale lasten	15	14
Inleenkrachten	3	4
Overige personeelskosten	20	16
Totaal personeelskosten	119	110

Aantal werknemers (intern/fte)	896	839
Aantal inleenkrachten (extern/fte)	35	35
Totale formatie (fte)	931	874

Van de totale formatie zijn 612 FTE's werkzaam in het buitenland (2016: 576).

7 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

	2017	2016
Huisvestingskosten	14	11
Kantoorkosten	3	3
Automatiseringskosten	8	10
Verkoop- en reclamekosten	6	5
Diensten van derden	7	6
Algemene kosten	9	12
Dotatie voorzieningen	(2)	1
Totaal overige bedrijfskosten	45	48



8 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

	2017	2016
Rentebaten	9	16
Totaal financiële baten	9	16
Rentelasten	(25)	(28)
Bijzondere waardeveranderingen vorderingen	1	2
Totaal financiële lasten	(24)	(26)

De rentebaten hebben voor € 3 miljoen (2016: € 6 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 22 miljoen (2016: € 26 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

9 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 2017 en 2016:

	2017	2016
Resultaat vóór belastingen	201	154
Tegen nominaal belastingtarief van 25,0% (2016 25,0%)	50	38
Effect afwijkende belastingdruk overige landen	5	6
Effect (niet gewaardeerde) latentie	2	2
Effect belastingen voorgaande jaren	(5)	3
Inkomsten niet belast	(2)	(1)
Uitgaven niet aftrekbaar	-	-
Overig	-	-
Totaal belastingen	50	48
Effectieve druk	24,9%	31,2%

- Het effect afwijkende 'belastingdruk overige landen' heeft zowel in 2017 als in 2016 betrekking op het hogere belastingtarief in Duitsland en Frankrijk.

	2017	2016
Actuele winstbelastingen		
- Verslagjaar	62	41
- Vorige jaren	(5)	3
Uitgestelde winstbelastingen	(7)	4
Totaal belastingen	50	48

Toelichting op de geconsolideerde balans

10 Materiële vaste activa

De boekwaarde van materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2017	2016
Aanschafwaarde	20	19
Cumulatieve afschrijvingen	(16)	(16)
Stand per 1 januari	4	3
Investerings	8	3
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(2)	(2)
Mutaties boekjaar	6	1
Aanschafwaarde	28	20
Cumulatieve afschrijvingen	(18)	(16)
Stand per 31 december	10	4

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen.

11 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

	2017	2016
Aanschafwaarde	99	95
Cumulatieve afschrijvingen	(3)	-
Cumulatieve waardeverminderingen	(13)	(32)
Stand per 1 januari	83	63
Overboekingen vanuit Voorraden vastgoed	12	6
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(3)	(3)
Terugname waardeverminderingen	-	19
Herrubriceringen	(2)	(2)
Mutatie's boekjaar	7	20
Bestaande uit:		
Aanschafwaarde	109	99
Cumulatieve afschrijvingen	(6)	(3)
Cumulatieve waardeverminderingen	(13)	(13)
Stand per 31 december	90	83
Resultaat op verkopen	-	-



Reële waarde en taxaties

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt eind 2017 € 108 miljoen (2016: € 88 miljoen). Zowel in 2017 als in 2016 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 waarde-classificatie 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

parameters gebruikt: de huidige en verwachte toekomstige markthuur per m², huidige en verwachte toekomstige leegstandpercentages, locatie van het vastgoed, courantheid van het vastgoed, de gemiddelde disconteringsvoet en eventuele kredietrisico's.

In 2017 is gerekend met een disconteringsvoet tussen de 4% en 7% (2016: tussen 5% en 8%).

BPD heeft in 2017 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar vastgoedbeleggingsportefeuille. Hieruit is naar voren gekomen dat een mutatie van de disconteringsvoet met 0,25% (2016: 0,25%) een effect heeft van € 3 miljoen (2016: € 2 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 € 8 miljoen.

12 Deelnemingen

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

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

	2017	2016
Joint ventures en deelnemingen (actiefpost)	65	55
Joint ventures en deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)	82	89
Stand per 1 januari	(17)	(34)
Investeringen	6	7
Desinvesteringen	(15)	(6)
Resultaten	19	15
Dividenden	(4)	(2)
Overig	-	3
Mutaties boekjaar	6	17

Bestaande uit:

Joint ventures en deelnemingen (actiefpost)	71	65
Joint ventures en deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)	82	82
Stand per 31 december	(11)	(17)



Joint ventures en deelnemingen binnen BPD

Voor elk samenwerkingsverband wordt een aparte juridische entiteit opgericht. De individuele omvang van deze samenwerkingsverbanden was in 2017 en 2016 niet materieel voor BPD.

Overige niet uit de balans blijvende verplichtingen

De joint ventures en deelnemingen van BPD zijn de volgende niet uit de balans blijvende verplichtingen aangegaan:

- met betrekking tot vastgoedprojecten zijn per 31 december 2017 voor een bedrag van € 23 miljoen (2016: € 27 miljoen) verplichtingen aangegaan met derden, waaronder onderaannemers en architecten;
- de voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen bedragen € 115 miljoen (2016: € 114 miljoen).

13 Financiële activa tegen reële waarde

De financiële activa tegen reële waarde bestaan uit de belangen < 5% in Stedefonds Amsterdam N.V. en HTWO Winterhude Object GMBH & Co KG.

14 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2017	2016
Kredieten vastgoedontwikkeling	190	176
Voorziening waardeverandering vorderingen	(6)	(6)
Stand per 1 januari	184	170
Verstreckte vorderingen	1	47
Ontvangen aflossingen	(50)	(66)
Afboekingen	-	-
Waarderanderingen	-	2
Herrubriceringen	3	31
Overig	-	-
Mutaties boekjaar	(46)	14
Bestaande uit:		
Kredieten vastgoedontwikkeling	144	190
Voorziening waardeverandering vorderingen	(6)	(6)
Stand per 31 december	138	184

Het saldo langlopende vorderingen bevat voor € 14 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen.

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 € 87 miljoen (2016: € 120 miljoen) aan zekerheden verkregen.



De voorziening waardeveranderingen vorderingen betreft een tweetal leningen die volledig zijn voorzien en waarop geen zekerheden rusten. De rentebaten op langlopende vorderingen worden gepresenteerd onder 'financiële baten' in de winst-en-verliesrekening.

In de risk managementparagraaf (zie 31 Risk management) wordt ingegaan op het beheer van financiële risico's aangaande de kredietportefeuille.

15 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen van 2016 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	31 december 2016		Mutaties 2016		1 januari 2016	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst-en-verliesrekening	Via vermogen	Vorderingen	Verplichtingen
Vorraden vastgoed	8	38	(4)	-	5	31
Geactiveerde compensabele verliezen	20	-	-	-	20	-
Totaal uitgestelde belastingen	28	38	(4)	-	25	31

- De latentie voor compensabele verliezen houdt verband met verliezen uit andere bedrijfsonderdelen dan BPD, die samen met BPD Marignan binnen Frankrijk een fiscale eenheid vormen. Hierdoor kan BPD Marignan in de toekomst winsten verrekenen.
- De belastinglatenties binnen de post voorraden vastgoed hebben betrekking op de verschillen in commerciële en fiscale verwerkingswijze 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 de Rabobank.
- Alle overige belastinglatenties hebben betrekking op zaken buiten de fiscale eenheid met de Rabobank.
- Van de actieve belastinglatentie zal naar verwachting binnen één jaar € 6 miljoen verrekend kunnen worden en in een periode tussen één tot vijf jaar € 5 miljoen. Het restant van € 4 miljoen heeft een verwachte looptijd langer dan vijf jaar.
- De latente belastingverplichtingen hebben naar verwachting een looptijd langer dan vijf jaar.
- Per eind 2017 is een cumulatief bedrag van € 30 miljoen (2016: € 35 miljoen) aan compensabele verliezen niet geactiveerd. Van dit bedrag is € 29 miljoen langer dan 5 jaar verrekenbaar.

16 Voorraden vastgoed

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

	2017	2016
ACTIVA		
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	1.691	1.698
Afwaarderingen bouwterreinen	(536)	(593)
	1.155	1.105
Onderhanden werk	1.098	896
Afwaarderingen onderhanden werk	(44)	(119)
	1.054	777
Gereed product	37	51
Afwaarderingen gereed product	(8)	(8)
	29	43
Totaal voorraad vastgoed	2.238	1.925
VERPLICHTINGEN		
Afwaarderingen bouwterreinen opgenomen onder Voorzieningen	12	-
Bouwterreinen en vereveningsfondsen opgenomen onder Overlopende passiva	(50)	(23)
Afwaarderingen bouwterreinen opgenomen onder Overlopende passiva	73	74
	23	51
Onderhanden werk opgenomen onder Overlopende passiva	505	366
Afwaardering onderhanden werk opgenomen onder Overlopende passiva	8	5
	513	371
Netto voorraden vastgoed	1.690	1.503

De Afwaarderingen bouwterreinen opgenomen onder Voorzieningen betreffen bouwterreinen waarbij de getroffen voorziening groter is dan de geboekte kosten.



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
Opgenomen onder Voorraden Vastgoed				
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	593	(31)	(26)	536
Onderhanden werk	119	(20)	(55)	44
Gereed product	8	-	-	8
	720	(51)	(81)	588
Opgenomen onder Overlopende passiva				
Bouwterreinen	74	15	(16)	73
Onderhanden werk	5	3	-	8
	79	18	(16)	81
Opgenomen onder voorzieningen				
Bouwterreinen	-	-	12	12
	-	-	12	12
Saldo afwaarderingen voorraden vastgoed	799	(33)	(85)	681

De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten. Het verloop van de afwaarderingen is voor 2016 als volgt:

	Stand per 1 januari 2016	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2016
Opgenomen onder Voorraden Vastgoed				
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	633	2	(42)	593
Onderhanden werk	138	(5)	(14)	119
Gereed product	4	3	1	8
	775	-	(55)	720
Opgenomen onder Overlopende passiva				
Bouwterreinen	60	3	11	74
Onderhanden werk	17	(3)	(9)	5
	77	-	2	79
Opgenomen onder voorzieningen				
Bouwterreinen	-	-	-	-
	-	-	-	-
Saldo afwaarderingen voorraden vastgoed	852	-	(53)	799

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:

	2017	2016
ACTIVA		
Bouwrijpe kavels	518	487
Lopende grondexploitaties	205	208
Overige terreinen met bestemmingsplan	79	69
Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar	189	158
Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar	156	158
Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar	12	26
Vereveningsfondsen	(4)	(1)
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	1.155	1.105
VERPLICHTINGEN		
Totaal opgenomen onder overlopende passiva	(23)	(51)
Totaal opgenomen onder voorzieningen	(12)	-
Saldo activa en verplichtingen bouwterreinen en vereveningsfondsen	1.120	1.054

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

	2017	2016
ACTIVA		
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	1.017	659
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	37	118
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	1.054	777
VERPLICHTINGEN		
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	(507)	(357)
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	(6)	(14)
Totaal opgenomen onder overlopende passiva	(513)	(371)
Saldo activa en verplichtingen onderhanden werk	541	406

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.

Per saldo is in 2017 € 17 miljoen van de voorziening voor onderhanden werk vrijgevallen (2016: € 8 miljoen vrijval).

In 2017 is een bedrag van € 19 miljoen (2016: € 15 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 5,0% (2016: van 1,0% tot 5,5%).



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

	2017	2016
ACTIVA		
Woningbouwprojecten	22	27
Commercieel vastgoedprojecten	7	16
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	29	43

17 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 245 miljoen (2016: € 275 miljoen). Vorderingen worden voldaan bij

juridische levering van het vastgoed, waardoor onderpand niet nodig wordt geacht. De voorziening op debiteuren bedraagt € 4 miljoen (2016: € 4 miljoen).

18 Kortlopende vorderingen

De verstrekte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen korter dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstrekte kredieten is voor € 95 miljoen aan zekerheden verkregen (2016: € 63 miljoen).

De rentebaten op kortlopende vorderingen worden gepresenteerd onder 'financiële baten' in de winst-en-verliesrekening. De voorziening waardeveranderingen vorderingen betreft een lening die volledig is voorzien en waarop geen zekerheid rust.

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 114 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2016: € 102 miljoen).

In de risk managementparagraaf (zie 31 Risk management) wordt ingegaan op het beheer van financiële risico's aangaande de kredietportefeuille.

19 Acute belastingvorderingen en -verplichtingen

Deze post betreft niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen uit hoofde van vennootschapsbelasting. De acute belastingvorderingen zijn afgenomen van € 167 miljoen per 31 december 2016 naar € 104 miljoen per 31 december 2017. De acute belastingverplichtingen zijn toegenomen van € 21 miljoen per 31 december 2016 naar € 27 miljoen per 31 december 2017.

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

Het is de verwachting dat de acute VPB-vordering wordt verrekend met VPB over toekomstige positieve resultaten, waarbij de afrekening via de Rabobank zal plaatsvinden. BPD kiest ervoor de belastingpositie op zelfstandige wijze te berekenen en te presenteren als belastingvordering of -schuld en niet als rekeningcourant-verhouding met de Rabobank.



20 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

	2017	2016
Nog te ontvangen BTW	13	4
Nog te ontvangen rente	1	1
Overige overlopende activa	12	13
Totaal overlopende activa	26	18

21 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 € 88 miljoen (2016: € 29 miljoen).

Alle liquide middelen zijn vrijelijk beschikbaar. De liquide middelen bestaan voor € 57 miljoen (2016: € 16 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

22 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2016: € 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.

23 Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit:

	2017	2016
Termijndeposito's	553	559
Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen	70	72
Overige langlopende schulden	20	8
Totaal langlopende schulden	643	639

De Termijndeposito's hebben voor € 546 miljoen (2016: € 547 miljoen) betrekking op verbonden partijen (Rabobank). De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde kredietfaciliteit voor Termijndeposito's is € 1,8 miljard. Hiervan is per 31 december 2017 opgenomen € 1,355 miljard (lang en kort).

Een bedrag van 175 miljoen (2016: 246 miljoen) heeft een resterende looptijd > 5 jaar. De schulden < 1 jaar zijn verantwoord onder de Kortlopende schulden. De gemiddelde rente 2017 op de langlopende schulden was 1,6% (2016: 1,7%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de Termijndeposito's en de Overige schulden.

24 Voorzieningen

Deze post omvat de volgende korte- en langetermijn voorzieningen:

	2017	2016
Voorzieningen op joint ventures*	82	82
Voorziening op gronden en projecten*	12	-
Personeelsvoorzieningen **	7	-
Garantiefonds **	16	20
Overige voorzieningen **	9	4
Totaal langlopende voorzieningen	126	106
Herstructureringsvoorziening **	2	1
Totaal kortlopende voorzieningen	2	1
Totaal voorzieningen	128	107

* verloop wordt in andere paragrafen toegelicht

** verloop wordt onderstaand toegelicht

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

	Personeelsvoorzieningen	Garantiefonds	Herstructureringsvoorziening	Overige voorzieningen	Totaal
Stand per 1 januari	-	20	1	4	25
Toevoeging ten laste van resultaat	-	5	1	-	5
Vrijval ten gunste van resultaat	-	(5)	-	(3)	(7)
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	-	(6)	-	-	(6)
Overige mutaties	7	2	-	8	17
Stand per 31 december	7	16	2	9	34

De boekwaarde van de overige voorzieningen vertoonde in 2016 het volgende verloop:

	Personeelsvoorzieningen	Garantiefonds	Herstructureringsvoorziening	Overige voorzieningen	Totaal
Stand per 1 januari	-	19	2	2	23
Toevoeging ten laste van resultaat	-	4	-	-	4
Vrijval ten gunste van resultaat	-	-	-	1	1
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	-	(2)	(1)	2	-
Overige mutaties	-	(1)	-	(1)	(3)
Stand per 31 december	-	20	1	4	25



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.

25 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden bestaan uit:

	2017	2016
Geldmarktdeposito's	802	638
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	51	46
Overige kortlopende schulden	36	272
Totaal kortlopende schulden	889	956

De Geldmarktdeposito's 2017 en 2016 bestaan volledig uit schulden aan verbonden partijen (Rabobank).

De Overige kortlopende schulden 2016 bestaan voor € 236 miljoen uit schulden aan verbonden partijen.

Per 31 december 2017 bedragen de Overige kortlopende schulden aan verbonden partijen € 2 miljoen.

Er zijn geen zekerheden gesteld voor de kortlopende schulden.

26 Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan uit:

	2017	2016
Bouwterreinen (zie voorraden vastgoed)	23	51
Onderhanden werk (zie voorraden vastgoed)	513	371
Nog te betalen BTW	21	24
Overige belastingen	14	14
Nog te betalen rente	11	11
Crediteuren	143	79
Overige overlopende passiva	92	73
Totaal overlopende passiva	817	623

Het saldo nog te betalen rente bestaat volledig uit schulden aan verbonden partijen (Rabobank).

27 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

De niet uit de balans blijkende verplichtingen die verband houden met joint ventures worden toegelicht in paragraaf 12 Deelnemingen. BPD kent voorwaardelijke 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 verplichtingen bestaan uit:

	2017	2016
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven garanties	240	228
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven concerngaranties	581	563
Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen	353	376
Verplichtingen derden inzake woningbouw	774	704
Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed	10	31
Totaal voorwaardelijke verplichtingen	1.958	1.902

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:

	2017	2016
Korter dan één jaar	12	10
Van één tot vijf jaar	30	23
Langer dan vijf jaar	13	9
Totaal verplichtingen uit operationele leaseovereenkomsten	55	42

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 € 11 miljoen aan juridische claims ontvangen waarbij de afwikkeling eventueel tot een uitstroom van middelen kan leiden maar dit niet als waarschijnlijk wordt geacht.

28 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:

	2017		2016	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa tegen reële waarde	4	4	3	3
Langlopende vorderingen	138	138	184	185
Kortlopende vorderingen	155	155	115	115
Liquide middelen	88	88	29	29
Totaal financiële activa	385	385	331	332

	2017		2016	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende schulden	643	651	639	673
Kortlopende schulden	890	900	956	979
Totaal financiële passiva	1.533	1.551	1.595	1.652

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 markttrente 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 markttrente 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 2.15 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 niet-rentegerelateerde overlopende posten, is niet in de tabel opgenomen.

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

Categorie I: Waardering op basis van genoteerde marktprijzen;

Categorie II: Waardering op basis van waarderingstechnieken waarbij veronderstellingen worden gehanteerd die wel worden ondersteund door marktprijzen of marktтарieven; en

Categorie III: Waardering op basis van waarderingstechnieken waarbij veronderstellingen worden gehanteerd die niet geheel worden ondersteund door marktprijzen of marktтарieven.

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2017:

	Reële waarde			Totaal
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	4	4
Langlopende vorderingen	-	138	-	138
Kortlopende vorderingen	-	155	-	155
Liquide middelen	-	88	-	88
Totaal financiële activa	-	381	4	385

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	651	-	651
Kortlopende schulden	-	900	-	900
Totaal financiële passiva	-	1.551	-	1.551

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2016:

	Reële waarde			Totaal
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	3	3
Langlopende vorderingen	-	185	-	185
Kortlopende vorderingen	-	115	-	115
Liquide middelen	-	29	-	29
Totaal financiële activa	-	329	3	332

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	673	-	673
Kortlopende schulden	-	979	-	979
Totaal financiële passiva	-	1.652	-	1.652

De financiële activa tegen reële waarde in categorie III betreffen enkele belangen in entiteiten waarin BPD

geen invloed van betekenis heeft en die niet-beursgenoteerd zijn.

29 Honoraria conform artikel 2:382a BW

(x € 1.000)

	2017	2016
Jaarrekeningcontrole	1.025	976
Andere controleopdrachten	67	79
Totaal honoraria	1.092	1.055

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

30 Bezoldiging bestuurders

Bestuurders, welke tezamen worden aangemerkt als key-management, worden vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2017 bedroeg de bezoldiging van

het Bestuur en haar rechtsvoorgangers € 1,4 miljoen (2016: € 1,4 miljoen).

Dit bedrag is opgenomen onder personeelskosten en bestaat uit:

(x € 1.000)

	2017	2016
Korte termijn personeelsbeloningen	1.188	1.161
Pensioenregelingen	78	76
Andere lange termijn personeelsbeloningen	172	172
Totaal bezoldiging bestuurders	1.438	1.409

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 (2016: geen).

31 Risk management

31.1 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 risicomangementbeleid onder toezicht van de Aandeelhoudersvergadering.



31.2 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.

31.3 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.

31.4 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 de Rabobank op de geld- en kapitaalmarkt. Een kwantificering van het marktrisico op de geld- en kapitaalmarkt is opgenomen in paragraaf 31.5 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 2017 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 2.328 miljoen (2016: € 2.008 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 2017 was de omvang van deze portefeuille met participaties € 4 miljoen (2016: € 3 miljoen). De participaties in fondsen waarvoor geen actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

31.5 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 2017 was 1,1 (2016: 1,6). Een parallelle stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2017 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 7 miljoen (2016:



€ 8 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 2017 (evenals per ultimo 2016) 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 de 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 de 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 groepeerd 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 2017:

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

Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2016:

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
Verplichtingen						
Langlopende schulden	-	-	-	393	246	639
Kortlopende schulden	-	482	474	-	-	956
Totaal financiële passiva	-	482	474	393	246	1.595



31.6 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 fiatteringsstructuur 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 kredietrisico-positie. In onderstaande tabel worden enkel financiële activa gepresenteerd.

Maximale kredietrisicopositie:

	2017	2016
Langlopende vorderingen	138	184
Kortlopende vorderingen	155	115
Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen	293	299

Kredietrisico-concentratie 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 voordat kredieten ter beschikking worden gesteld. De belangrijkste vorm van zekerheid die BPD accepteert is hypothecaire zekerheid. De waarde-ontwikkeling 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 project- vennootschappen 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		
Financiële vorderingen					
Langlopende vorderingen	35	-	103	-	138
Kortlopende vorderingen	8	-	147	-	155
Per 31 december 2017	43	-	250	-	293

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
Financiële vorderingen					
Langlopende vorderingen	52	-	132	-	184
Kortlopende vorderingen	2	-	111	2	115
Per 31 december 2016	54	-	243	2	299

In 2017 en 2016 was geen sprake van uitstaande kredieten die vervallen zijn, maar niet afgewaardeerd.

De boekwaarde van leningen die een waardevermindering hebben ondergaan bedraagt vóór waardevermindering € 10 miljoen (2016: € 13 miljoen). De reële waarde van het onderpand van de leningen die een waardevermindering hebben ondergaan bedraagt € 0 miljoen (2016: € 2 miljoen). Het onderpand was in alle gevallen onroerend goed.

31.7 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 eenduidig 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.



32 Verbonden partijen

De verbonden partijen van BPD zijn de dochterondernemingen, de joint ventures, de deelnemingen en de bestuurders (zie 30 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 2017 en 2016 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2017 en 2016 en openstaande bedragen ultimo 2017 en 2016 tussen BPD enerzijds en de 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
Verbonden partijen					
Rabobank *	2017	-	22	57	1.360
Rabobank *	2016	-	25	16	1.181
Joint ventures en deelnemingen	2017	14	37	125	5
Joint ventures en deelnemingen	2016	23	41	141	8
Overige verbonden partijen **	2017	18	-	36	-
Overige verbonden partijen **	2016	37	-	11	251

* 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 de Rabobank opgenomen, zoals Achmea.

33 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2017.

34 Resultaatbestemming 2017

De winst van € 151 miljoen (2016: € 106 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)

2017

2016

Resultaat deelnemingen na belastingen	150	110
Overig resultaat na belastingen	1	(4)
Resultaat	151	106

Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2017	2016
Vaste activa			
Onroerende zaken en bedrijfsmiddelen		2	-
Deelnemingen	A	628	582
Langlopende vorderingen	B	1.363	1.365
Latente belastingvorderingen		-	-
		1.993	1.947
Vlottende activa			
Handelsdebiteuren		-	-
Kortlopende vorderingen		8	-
Acute belastingvorderingen		4	2
Overlopende activa		-	-
Liquide middelen	C	38	2
		50	4
Totaal activa		2.043	1.951
Eigen vermogen			
	D		
Aandelenkapitaal		23	23
Agioreserve		468	468
Wettelijke reserve deelnemingen		31	31
Overige reserve		(14)	(120)
Resultaat beschikbaar voor winstbestemming		151	106
		659	508
Langlopende verplichtingen			
Langlopende schulden	E	557	560
Langlopende voorzieningen		8	2
		565	562
Kortlopende verplichtingen			
Kortlopende schulden	E	802	868
Kortlopende voorzieningen	A	1	-
Overlopende passiva		16	13
		819	881
Totaal verplichtingen		1.384	1.443
Totaal verplichtingen en eigen vermogen		2.043	1.951

Toelichting op de enkelvoudige balans

A. Deelnemingen

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

(x € 1 miljoen)	2017	2016
Joint ventures en deelnemingen (actiefpost)	581	476
Joint ventures en deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)	1	-
Stand per 1 januari	580	476
Investeringen	2	8
Desinvesteringen	(5)	-
Resultaten	150	108
Dividenden	(100)	(12)
Overig	-	-
Mutatie's boekjaar	47	104

Bestaande uit:

Joint ventures en deelnemingen (actiefpost)	628	582
Joint ventures en deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)	1	1
Stand per 31 december	627	581

B. Langlopende vorderingen

Deze post omvat alle vorderingen op groepsmaatschappijen met een looptijd van meer dan een jaar. Per ultimo 2017 is voor € 1.363 miljoen aan leningen verstrekt aan groepsmaatschappijen. De rente op de vorderingen is variabel. Voor 2017 lagen de tarieven tussen 1,75% en 2,15% (2016: tussen 2,00% en 2,50%). 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 2017 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 31 miljoen (2016:€ 31 miljoen) voor positieve resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.

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
Stand per 1 januari 2017	23	468	106	31	(120)	508
Toevoeging resultaat	-	-	(106)	-	106	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	151	-	-	151
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	151	31	(14)	659
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2017	23	468	151	31	(14)	659
Stand per 1 januari 2016	23	468	39	29	(157)	402
Toevoeging resultaat	-	-	(39)	-	39	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	106	-	-	106
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	106	29	(118)	508
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	2	(2)	-
Stand per 31 december 2016	23	468	106	31	(120)	508

E. Kort- en langlopende schulden

Deze posten omvat voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2017 op de schulden was 1,6% (2016: 1,7%). 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)

	2017	2016
Korter dan één jaar	4	2
Van één tot vijf jaar	9	2
Langer dan vijf jaar	7	-
Totaal verplichtingen uit operationele leaseovereenkomsten	20	4



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

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 gedeponeed 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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2017

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 2017 en van het resultaat en de kasstromen over 2017, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 2017 van BPD Europe B.V. te Hoevelaken ('de vennootschap') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van BPD Europe B.V. en haar dochtermaatschappijen (samen: 'de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde balans per 31 december 2017;
- de volgende overzichten over 2017: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd vermogensoverzicht en het geconsolideerd overzicht van kasstromen; en
- de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de enkelvoudige balans per 31 december 2017;
- de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017; en
- de toelichting met een overzicht van 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:

- het jaarverslag bestaande uit het voorwoord, BPD Europe in 2017, marktontwikkelingen in 2017 en vooruitzichten 2018, interne ontwikkelingen, risicobeheersing en toekomst;



- belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen; 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.

Het bestuur 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 het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur 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 het bestuur 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 het bestuur afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur 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, 31 mei 2018

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door

mr. drs. S. Herwig RA MRE MRICS



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2017 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie

vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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 risico-profiel 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 het bestuur 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 Corporate Communications

Publicatie

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

Dit verslag is alleen digitaal verkrijgbaar en te downloaden via www.bpd.nl

Realisatie

Volta_thinks_visual, Utrecht

Openbaarmaking

De jaarrekening 2017, het bestuursverslag en de overige gegevens worden na vaststelling gedeponneerd ten kantore van het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283.



Ackermannbogen, München

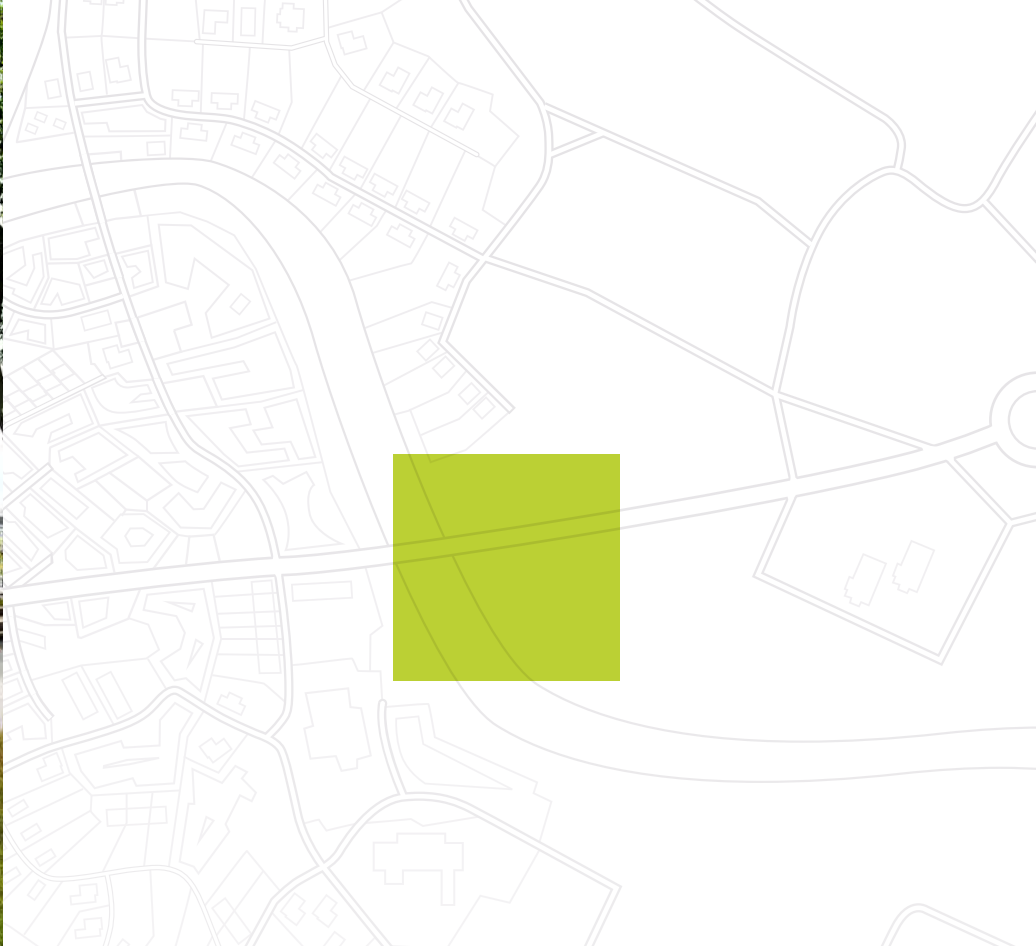


Ringers, Alkmaar





De Zuivelfabriek (Campina), Eindhoven



Le Stoa, Montpellier





Uhlandstraße, Ludwigsburg



Alguésens, Parijs



Parkhagen, Sint-Michielsgestel

