

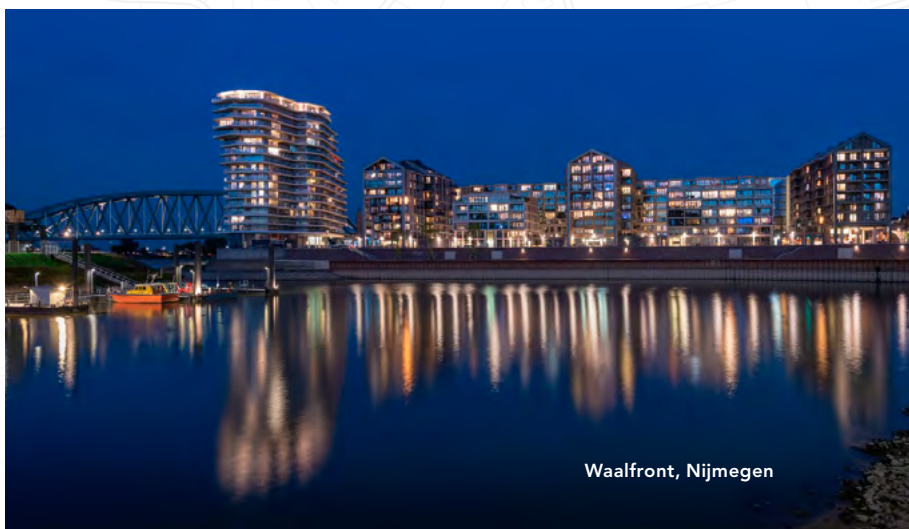
Ingelheimer Gärten, Darmstadt



# Jaarverslag 2019



Holland Park West, Diemen



Waalfront, Nijmegen



Tramlofts, Nürnberg



Kwartier Werk, Köln



Steenbrugge, Deventer



# Jaarverslag 2019

BPD Europe

# Inhoud Jaarverslag 2019

|  |    |
|--|----|
| <b>Voorwoord</b>   | 04 |
| <b>BPD Europe in 2019</b>                                  | 06 |
| Kerncijfers  | 06 |
| Bestuur  | 07 |
| Over BPD   | 08 |
| Kerngegevens   | 11 |
| Financieel beleid en resultaat                             | 12 |
| Toezicht   | 13 |
| <b>Marktontwikkelingen 2019<br/>en vooruitzichten 2020</b> | 14 |
| <b>Interne ontwikkelingen</b>                              | 16 |
| <b>Risicobeheersing</b>                                    | 20 |
| <b>Toekomst</b>  | 22 |
| <b>Jaarrekening</b>  | 24 |
| <b>Overige gegevens</b>                                    | 90 |



# Jaarverslag

# 2019

BPD Europe



Het jaar 2019 is voor BPD Europe een bijzonder jaar geworden. We boekten sterke financiële en operationele resultaten, zowel in Nederland als in Duitsland. In totaal realiseerde BPD bijna 6.500 woningtransacties in honderden (deel)projecten, verspreid over meer dan 230 gemeenten in Nederland en Duitsland. Sinds 1946, het jaar van onze oprichting, hebben we nu in totaal meer dan 356.000 woningen gerealiseerd.

Voor BPD werd 2019 ook om andere redenen een jaar om niet snel te vergeten. We wonnen prachtige tenders in Nederland en Duitsland, maar we kregen ook te maken met de **stikstof (PAS)**- en **PFAS**-uitspraken in Nederland. Op de toch al **verhitte woningmarkt** leverde dat helaas

onduidelijkheid en vertraging op. De producties in beide landen werden blootgesteld aan bedreigingen die zich ook in 2020 zullen voortzetten.

In Duitsland gaat het vooral om de beperkte bouwcapaciteit en de stijgende bouwkosten. In Nederland is het de planuitval- en vertraging. Steeds meer bestemmingsplannen hebben last van grote bezwaardruk. Alternatieven voor hogere productieaantallen en een zwaarder accent op **betaalbaarheid** zijn er nauwelijks. Er worden gewoon **te weinig locaties beschikbaar gesteld** voor woningbouw. En als er dan uiteindelijk locaties in beeld zijn, worden ze bedolven onder een **opeenstapeling van ambities**, met alle consequenties van vertraging of uitstel van dien. Overigens geldt dit laatste voor beide landen.

De stedelijke verdichtingsmodellen zijn ook het afgelopen jaar onhoudbaar gebleken. Complexe en langdurige bestemmingsplanprocedures en hoge verwervings- en bouwkosten drijven de huur- en verkoopprijzen zodanig op, dat grote groepen woningzoekers **geen toegang tot de markt** krijgen. In Nederland zoekt meer dan 50% van de woningzoekenden een woning onder de € 270.000 v.o.n. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning is nu € 390.000 (bron: CBS, oktober 2019). Om aan de vraag van woningzoekers te kunnen voldoen, moeten we de woningbouwproductie drastisch gaan opschalen. Dit betekent **grotere gebiedsontwikkelingen**, zoals die destijds in de Derde en Vierde Nota Ruimtelijke Ordening zijn gerealiseerd.

De **noodzaak om de woningbouwproductie** op te schalen is inmiddels aangetoond: er zijn historisch grote aantallen woningzoekers in beide landen. In Duitsland heeft men ingezien dat het ruimtelijk concentratiebeleid niet aan de verwachtingen heeft kunnen voldoen. Inmiddels kiest een aantal grote steden, zoals Berlijn, Hamburg en Keulen, voor *bauen auf der Wiese*.

De resultaten van BPD mogen dan tot tevredenheid stemmen, we realiseren ons terdege dat we er nog lang niet zijn. Velen vinden op de woningmarkt steeds moeilijker wat ze zoeken. De druk op de markt is het afgelopen jaar nog verder toegenomen. De term 'woningnood' valt weer in Nederland. Vooral de middengroepen met een inkomen tussen één- of tweemaal modaal vallen tussen wal en schip.

Maar daar doen we iets aan. Voor ons was 2019 vooral het jaar waarin we terugkeerden naar de wortels van onze onderneming, naar onze missie: het verzorgen van een betaalbaar thuis voor iedereen. Eind 2019 is **BPD Woningfonds** opgericht. Dit unieke fonds beschouwen we als een platform waarop we in de toekomst financiële producten kunnen ontwikkelen. In de eerste fase gaan we de komende jaren 15.000 middeldure, duurzame huurwoningen aan de Nederlandse woningmarkt toevoegen: betaalbare huurappartementen en eengezinswoningen die langjarig beschikbaar blijven voor huishoudens met een middeninkomen. We leggen daarmee ook de basis voor een mogelijke expansie van dit fonds, over enkele jaren, naar Duitsland.

Wij zien het als onze opgave om te werken aan **structurele betaalbaarheid en beschikbaarheid** van woningen en zullen daar ook in 2020 actief veel werk van blijven maken. BPD Woningfonds is daar slechts één uitdrukingsvorm van. Daarnaast blijven we gericht op **groei in Nederland en Duitsland**, onze thuismarkten. In 2020 gaan we onvermoeibaar door met binnenstedelijke gebiedstransformaties, passend bij de trek naar de stad. We blijven actief in uitleggegebieden en aan de stadsranden, en lopen voorop in duurzame gebiedsontwikkeling. BPD zet daarbij alle digitale en technologische mogelijkheden in om de woningbouwopgave van de komende jaren adequaat en eigentijds te lijf te gaan. Zo willen we ook in 2020 toonaangevend blijven: in kwaliteit, in aanbod, in benadering van de markt en in maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel. Dat vergt veel van ons: expertise, lerend vermogen en omgevingsbewustzijn. Het vraagt

vooral om **samenwerking**: tussen marktpartijen onderling en vooral ook tussen de **publieke en private sector**.

De strijd om de ruimte is hevig: landbouw, wonen, klimaat, energietransitie en natuur beconcurreren elkaar. De politiek dient hier **fundamentele ruimtelijke keuzes** te maken.

Wij blijven ons toeleggen op het scheppen van inclusieve leefomgevingen. We ontwikkelen woningen met integrale aandacht voor de fysieke, ruimtelijke én sociale dimensie van het wonen. Om die grote ruimtelijke opgave goed aan te pakken, heeft BPD de benodigde capaciteit opgebouwd. Steeds vaker zullen wij optreden als regisseur van grote integrale gebiedsontwikkelingen.

De komende jaren bouwen we krachtig voort op wat we de afgelopen jaren hebben bereikt. Die prestaties waren alleen mogelijk dankzij de grote inzet van al onze medewerkers. Ik dank hen op deze plaats van harte voor hun enorme enthousiasme en energie.

Recentelijk heeft de hele wereld te maken gekregen met de uitbraak van het Corona-virus. De effecten hiervan zijn bij het ter perse gaan van dit jaarverslag nog niet bekend. Dat dit een wissel zal trekken op onze bedrijfsresultaten alsmede op de wereldeconomie is een gegeven. BPD heeft echter voldoende reserves opgebouwd om over deze lastige periode heen te kijken. Vol vertrouwen kijk ik daarom uit naar 2020 en verder.

**Walter de Boer**  
CEO BPD



Waalfront, Nijmegen

# BPD Europe in 2019

## Kerncijfers

Resultaat na belastingen

€ 116 miljoen

Rendement eigen vermogen

12%

Aantal woningtransacties

6.471

Hollandpark West, Diemen





## Bestuur

---

De Managing Board (MB) oefent het bestuur van BPD uit.  
De Managing Board bestaat uit de heren

W.P. de Boer (CEO), J.C. Kreikamp (CFRO) en  
mw. G. Voorhorst (directeur Legal & Compliance).



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



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



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

Voor de Nederlandse organisatie is een groepsbreed managementteam opgericht, bestaande uit leden van de Managing Board, de regiodirectie en stafdirecteuren van BPD.

In Duitsland wordt de leiding vanaf 1 januari 2019 gevormd door de heren F.-J. (Franz-Josef) Lickteig, Geschäftsführer/Sprecher, R. (Raymond) van Almen, Geschäftsführer en A. (Alexander) Heinzmann, Geschäftsführer.

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

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

### **Externe adviseurs**

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

## Over BPD

---

BPD, Bouwfonds Property Development, is de grootste gebiedsontwikkelaar die nieuwe woonomgevingen realiseert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting in 1946, toen onder de naam van Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten, heeft BPD de bouw van zo'n 356.000 woningen mogelijk gemaakt. Met trots stellen we vast dat er vandaag meer dan 1 miljoen mensen in woonwijken wonen waarin onze bijdrage zichtbaar is. We werken vanuit onze maatschappelijke overtuiging dat iedereen recht heeft op een fijn thuis in een prettige leefomgeving. En dat blijven we doen, zodat fijn wonen ook voor de komende generaties mogelijk blijft. BPD werkt vanuit ruim 20 kantoren in Nederland en Duitsland. In beide landen zijn we marktleider.

Onze activiteiten rusten op drie pijlers:

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

BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Dat 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.

Verdichting in de stad en transformatie van (leegstaand) vastgoed blijven de komende tijd een belangrijke plek innemen bij de realisatie van de woonopgave. Het is niet vanzelfsprekend dat deze oplossingen toereikend zullen zijn om in de woningvraag te voorzien. Door voortdurend toegepast marktonderzoek en intensief klantcontact weten we precies welke woonwensen mensen hebben. Die beperken zich niet alleen tot binnenstedelijk wonen. Er is ook een woningvraag aan de randen van de stad en daarbuiten. Hieraan tegemoetkomen is alleen mogelijk met een integrale aanpak, waarin de maatschappelijke opgave, het gemeenschappelijk belang en de individuele woonwensen met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Samen met onze partners zoeken we altijd naar een gebalanceerde afweging van al die individuele belangen, zodat we een optimaal totaalresultaat kunnen 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.

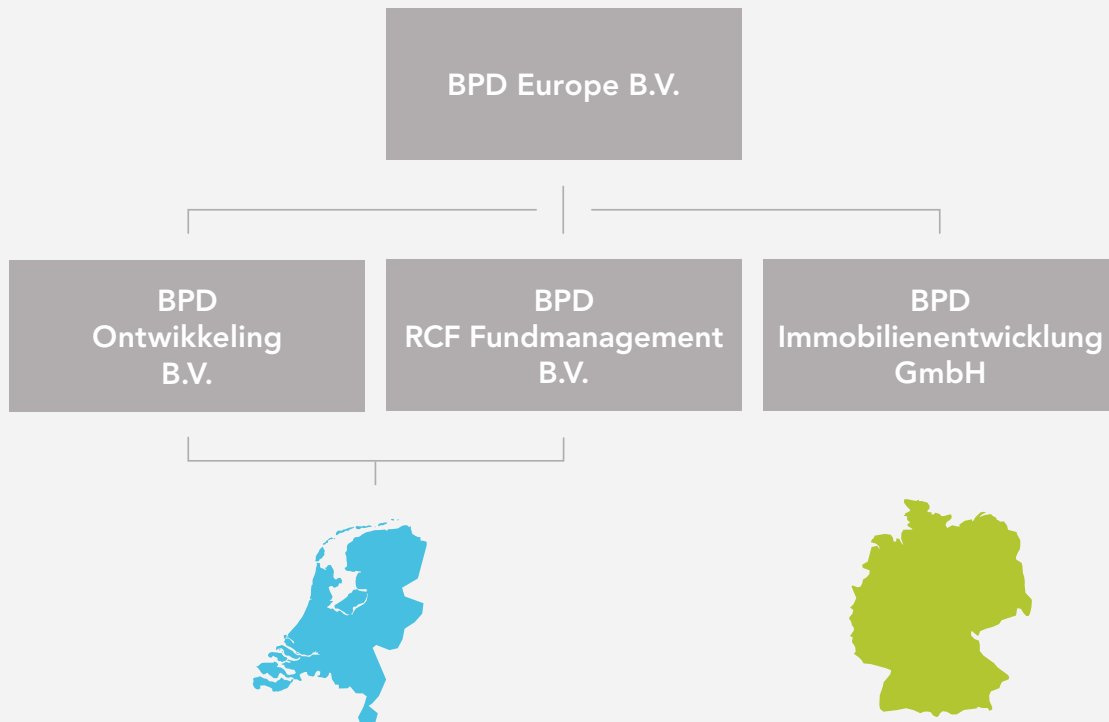
### **Wij ontwikkelen duurzaam en verantwoord** **Denken aan de lange termijn**

BPD heeft de ambitie om een belangrijke bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de samenleving. Energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en gezondheid zijn onze leidende principes, zowel bij de transformatie van de bestaande stad als bij onze nieuwbouwontwikkelingen. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede, integrale en inhoudelijke blik. Het uiteindelijke gebruik van de woning door de klant staat daarbij voor ons altijd 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 als gevolg van energiebesparing.

### **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. Daarom hebben we eind 2019 BPD Woningfonds opgericht. Het fonds bestaat uit duurzame, betaalbare appartementen en eengezinswoningen, bestemd voor mensen met een middeninkomen. Met BPD Woningfonds dragen we actief bij aan de ambities van gemeenten en woningcorporaties om meer mensen toegang te geven tot een betaalbare woning. Dat is nu meer van belang dan ooit, omdat steeds meer mensen naar de stad trekken. Die trend naar wonen in stedelijke agglomeraties is sterk zichtbaar in Nederland en Duitsland, maar ook in de rest van Noordwest-Europa. Demografische en economische trends hebben geleid tot een situatie waarin de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Dat heeft verstrekkende gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen. Duitsland omarmt inmiddels een conglomeraatbeleid, waardoor er fysieke ruimte ontstaat voor verdere ontwikkeling. In tegenstelling daarmee is in Nederland juist sprake van een concentratiebeleid, met sterk negatieve consequenties voor de prijs, het aanbodvolume en vooral de doorlooptijden. ■

## Organogram per 31 december 2019



### Nederland

**BPD Ontwikkeling B.V.**

**4** regionale vestigingen +

**1** lokaal kantoor

Hoofdkantoor gevestigd in **Amsterdam**

oprichtingsjaar **1946**

### Duitsland

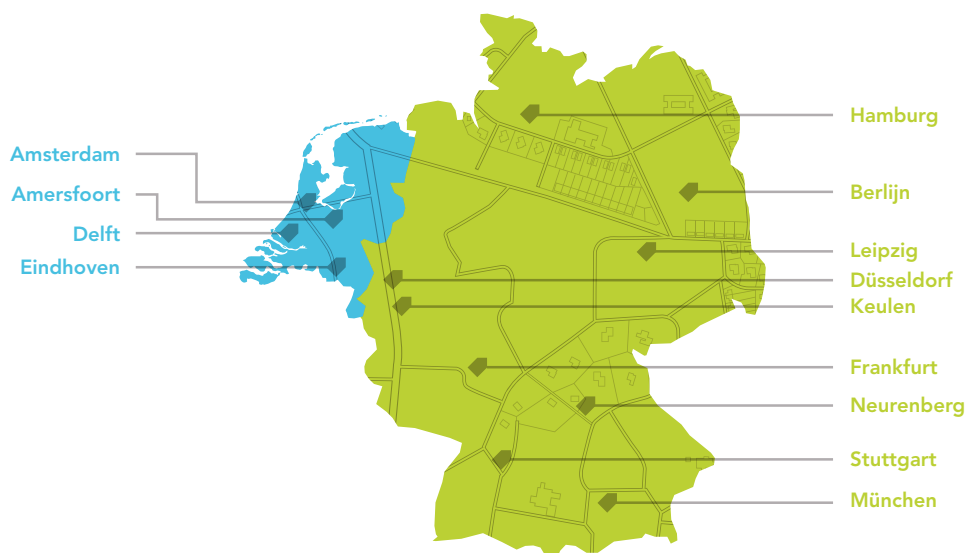
**BPD Immobilienentwicklung GmbH**

**9** regionale vestigingen +

**6** lokale kantoren

Hoofdkantoor gevestigd in **Frankfurt**

oprichtingsjaar **1993**



## Nederland

### BPD Ontwikkeling B.V.

#### Regio Noord-West

*Amsterdam*

H.H. (Harm) Janssen, regiodirecteur

#### Regio Noord-Oost & Midden

*Amersfoort & Zwolle*

F.A. (Frans) Holleman, regiodirecteur

N.J.T. (Niels) Bossink, regiodirecteur

#### Regio Zuid-West

*Delft*

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

W.K. (Wim) de Haas, regiodirecteur

#### Regio Zuid

*Eindhoven*

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

### BPD RCF Fundmanagement B.V.

T.H. (Tak) Lam, Funddirector

S.S. (Stanley) Slatérus, Director Finance and Risk

## Duitsland

### BPD Immobilienentwicklung GmbH

#### Regio Noord

*Hamburg*

M. (Marko) Pabst, regiodirecteur

#### Regio Oost

*Berlijn*

C. (Carsten) Hartwig, regiodirecteur

#### Regio Sachsen-Thüringen

*Leipzig*

D. (Dirk) Seidel, regiodirecteur

#### Regio Noordrijn-Westfalen

*Düsseldorf & Keulen*

J. (Joachim) Siepmann, regiodirecteur

C. (Carl) Smeets, regiodirecteur

#### Regio Midden

*Frankfurt*

I. (Ingo) Schilling, regiodirecteur

#### Regio Franken

*Neurenberg*

G. (Günter) Schenk, regiodirecteur

#### Regio Zuid-West

*Stuttgart*

A. (Antonius) Kirsch, regiodirecteur

#### Regio Zuid-Oost

*München*

S. (Samira) Akhlaghi, regiodirecteur

## Kerngegevens

|                            |           | 2019         | 2018  |
|----------------------------|-----------|--------------|-------|
| <b>Resultatenrekening</b>  |           |              |       |
| Resultaat na belastingen   | € miljoen | <b>116</b>   | 240   |
| Omzet                      | € miljoen | <b>1.259</b> | 1.364 |
| Cost to Income Ratio (C/I) | %         | <b>44</b>    | 34    |

|                          |           |              |       |
|--------------------------|-----------|--------------|-------|
| <b>Balans</b>            |           |              |       |
| Eigen vermogen           | € miljoen | <b>1.040</b> | 927   |
| Balans totaal            | € miljoen | <b>2.663</b> | 2.422 |
| Rendement eigen vermogen | %         | <b>12</b>    | 30    |
| Solvabiliteit            | %         | <b>39</b>    | 38    |

|  |        |              |        |
|--|--------|--------------|--------|
| <b>Productie</b>                                   |        |              |        |
| Woningtransacties (inclusief projecten van derden) | aantal | <b>6.471</b> | 10.142 |
| – Nederland  |        | <b>4.485</b> | 5.470  |
| – Duitsland  |        | <b>1.986</b> | 2.117  |
| – Frankrijk  |        | -            | 2.555  |

|                                  |        |               |        |
|----------------------------------|--------|---------------|--------|
| <b>Ontwikkelingsportefeuille</b> |        |               |        |
| Woningen                         | aantal | <b>75.000</b> | 70.000 |

|                    |        |            |     |
|--------------------|--------|------------|-----|
| <b>Medewerkers</b> |        |            |     |
| Fte's              | aantal | <b>655</b> | 593 |
| – Nederland        |        | <b>376</b> | 332 |
| – Duitsland        |        | <b>279</b> | 261 |

## Financieel beleid en resultaat

### Financieel beleid

BPD wil – mede vanuit het perspectief om de klant goed te bedienen – een marktconform rendement behalen, passend bij het risicoprofiel van Rabobank. In het *medium term plan* (MTP) van Rabobank en BPD zijn strategische doelstellingen uitgewerkt, leidend tot strategische, operationele en financiële afspraken. Deze afspraken zijn gericht op waardecreatie en beslaan het begrotingsjaar plus de vier daaropvolgende jaren.

### Financieel resultaat

Het resultaat over 2019 bedraagt **€ 116 miljoen positief**, tegen € 240 miljoen positief over 2018. BPD behaalde in 2018 het hoogste resultaat ooit in haar geschiedenis. Dit werd voor een belangrijk deel veroorzaakt door de verkoop van BPD Marignan, onze dochteronderneming in Frankrijk. Daarnaast valt het resultaat in 2019 lager uit door een lager aantal woningtransacties ten opzichte van voorgaand jaar.

### Risico's en onzekerheden

Zoals in het Jaarverslag 2018 al was aangegeven (in de vooruitblik naar de toekomst) leidden verschillende factoren in 2019 tot enige vertraging bij het gunnen en in verkoop nemen van nieuwe projecten. Hieronder behoren omgevingsfactoren en veranderde markt-omstandigheden.

We noemen hier de stijging van de bouwkosten en vertraging bij de afgifte van bouwvergunningen door de gemeentelijke overheden, alsmede het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Ook de relatief kleine schaalgrootte van projecten en problemen bij het vergroten van de omvang ervan leidden (en leiden nog steeds) tot verstopping in de ambtelijke organisaties. Binnenstedelijke transformaties zijn vanwege de vele stakeholders vaak complexe opgaven met een langere doorlooptijd. In 2019 is voorts extra vertraging opgetreden bij het in verkoop brengen en gunnen van nieuwe woningbouwprojecten als gevolg van de stikstofproblematiek (PAS) en PFAS in Nederland.

De ontwikkeling van het bedrijfsresultaat is verder in lijn met de verwachtingen zoals uitgesproken in het Jaarverslag 2018.

- In Nederland zijn in 2019 4.485 woningtransacties gerealiseerd (2018: 5.470);



- In Duitsland zijn in 2019 1.986 woningtransacties gerealiseerd (2018: 2.117);
- In Frankrijk zijn in 2019 geen woningtransacties gerealiseerd vanwege de verkoop van BPD Marignan (2018: 2.555).

### Kasstromen en financieringsbehoefte

De kasstromen uit operationele en investeringsactiviteiten zijn in 2019 gedaald ten opzichte van 2018 (van € 456 miljoen positief naar € 6 miljoen positief). Dit is voornamelijk het gevolg van een lager bedrijfsresultaat uit voortgezette activiteiten in 2019, en de verkoop van BPD Marignan in 2018.

Doordat de kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2019 echter een grotere stijging vertoont ten opzichte van voorgaand jaar (van € 517 miljoen negatief naar € 79 miljoen positief), is de totale kasstroom € 142 miljoen hoger dan in 2018 (van € 61 miljoen negatief naar € 81 miljoen positief). De stijging van de kasstroom uit financieringsactiviteiten wordt verklaard doordat de verkoopopbrengsten uit BPD Marignan in 2018 benut zijn ter aflossing van financieringen.

Voor eventueel benodigde financiering kan BPD de kredietfaciliteit benutten die door Rabobank ter beschikking is gesteld. Deze kredietfaciliteit bedraagt per 31 december 2019 € 1,6 miljard. Hiervan is per 31 december 2019 € 0,9 miljard opgenomen. De solvabiliteit per 31 december 2019 is met 39% licht gestegen ten opzichte van voorgaand jaar (31 december 2018: 38%). ■

### Algemene Vergadering van Aandeelhouders

BPD Europe is een 100% dochteronderneming van Rabobank. De Groepsdirectie van Rabobank heeft het toezicht op BPD Europe gedelegeerd aan een gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA), bestaande uit de heren Drs. J.L. (Jan) van Nieuwenhuizen en Dr. J.J. (Jan) Bos. Deze AVA krijgt advies van twee externe adviseurs met specifieke vastgoedexpertise: mevrouw Drs. Ing. C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer en de heer Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge. De samenstelling van de AVA en de externe adviseurs is ongewijzigd ten opzichte van 2018.

De AVA heeft in 2019 vier keer regulier vergaderd en één extra vergadering gehouden. Tijdens de vergaderingen – in aanwezigheid van de Managing Board van BPD – zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest. De AVA wordt periodiek geïnformeerd over de ontwikkelingen in de markt en de voortgang van de strategie van BPD. Een belangrijk onderwerp van gesprek is de lancering van BPD Woningfonds geweest, een fonds met een toekomstige portefeuille van 15.000 nieuwe, energiezuinige huurwoningen met een middeldure huur. Dit initiatief is eveneens besproken in de Groepsdirectie van Rabobank. Het fonds komt tegemoet aan een diepgekoesterde wens van veel starters, gezinnen en senioren op de woningmarkt: betaalbaar wonen. Tegelijkertijd is het een bijdrage aan de Nederlandse woningmarkt als geheel. De oprichting van BPD Woningfonds vond plaats in november 2019.

De extra vergadering van de AVA was specifiek gericht op een toelichting op het strategieprogramma van BPD, Groei 21, en de daarmee gepaard gaande initiatieven om de organisatie aan te passen.

Tijdens de reguliere vergaderingen kwamen voorts de marktomstandigheden en de algemene gang van zaken bij BPD aan bod. Ook is de financiële- en risk-rapportage van de betreffende periode besproken; de CFRO van BPD gaf daarop een toelichting. De consequenties van de PAS en PFAS voor het aantal transacties bij BPD zijn diverse malen aan de orde geweest. Ook het Jaarverslag 2018 en

de rapportage van de externe accountant zijn uitvoerig aan de orde geweest.

Bij de besprekingen van de kwartaalrapportages van Audit & Compliance waren de internal auditors van Rabobank en de compliance officer van BPD aanwezig bij de vergadering. Dit met het oog op de bespreking en de toelichting van het jaarplan en de kwartaalrapportages. De directeur Legal & Compliance heeft daarbij de periodieke litigation reports toegelicht.

De variabele beloningen van de leden van de Managing Board en het senior management zijn – in aanwezigheid van de directeur HR – besproken in de AVA. Ook was er een extra toelichting op de ontwikkelingen op de woningmarkt in Duitsland, het businessplan en de ontwikkelingen bij de Duitse organisatie.

### Vastgoed Investeringscommissie (VIC)

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

De Vastgoed Investeringscommissie krijgt advies van de twee eerdergenoemde externe adviseurs van de AVA met specifieke vastgoedexpertise. De commissie heeft in 2019 tien keer vergaderd over investeringsvoorstellen, revisievoorstellen en andere lopende projecten.

Tijdens de vergaderingen van de Vastgoed Investeringscommissie geeft de MB samen met vertegenwoordigers uit de regio's toelichting op de investeringsvoorstellen. Ook geeft de MB een overzicht van de MB-besluiten en de weekrapportages.

Het fiatteringskader is in 2019 aangepast en eveneens besproken in de Vastgoed Investeringscommissie. ■

# Marktontwikkelingen 2019 en vooruitzichten 2020

## **Nederland: krappe woningmarkt in 2019; aanbod nieuwbouw blijft achter**

In 2019 zijn de spanningen op de woningmarkt alleen maar verder toegenomen. Het aanbod van nieuwe woningen was te gering om aan de groeiende vraag tegemoet te komen. De verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen én bestaande koopwoningen zijn mede daardoor nog verder gestegen. Voor een grote groep mensen is het inmiddels praktisch onmogelijk geworden om een betaalbare woning te vinden: doorstromers zitten vast in hun woning, voor starters is het bijna niet te doen om de woningmarkt te betreden.

Deze toch al moeilijke woningmarktontwikkelingen in 2019 werden verder gecompliceerd door de effecten van de stikstof (PAS)- en PFAS-crisis op de bouwsector. De nieuwbouw stuitte daarmee op een extra obstakel. De regelgeving zorgde voor vertraging in het vergunningenproces en op sommige locaties zelfs voor een voorlopige bouwstop.

In heel 2019 waren er in totaal 218.595 woningtransacties, ongeveer evenveel als in 2018<sup>1</sup>. Maar waar in 2018 de gemiddelde verkoopprijs van een woning zo'n 288.000 euro bedroeg, was deze in 2019 gemiddeld 308.000 euro, een stijging van 7%. En waar vanaf 2015 de sterke prijsstijgingen begonnen in Amsterdam en de andere drie grote steden (met hun bijbehorende regio's), laten in 2019 deze steden nu een minder sterke prijsstijging van koopwoningen zien. In Flevoland en Drenthe daarentegen zijn de verkoopprijzen zelfs harder gestegen dan in Noord-Holland en Zuid-Holland<sup>2</sup>.

Volgens de NVB Bouw, de Nederlandse Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, waren er in het gehele jaar 2019 hooguit 30.000 woningverkopen in de nieuwbouw. Dat is minder dan de eerder gegeven jaarprognose (32.000). Het is ook maar liefst 12% minder dan in 2018, en zelfs 18% minder vergeleken met twee jaar eerder.

Volgens cijfers van het CBS werden er in 2019 71.000 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad (huur- en koopwoningen). De vergunningen voor deze woningen waren al jaren eerder afgegeven. De afgegeven vergunningen in 2019 vullen de pijplijn voor de bouw in de komende jaren. Een blik op deze cijfers stemt allerm minst vrolijk. In heel 2019 zijn er ruim 57.000 vergunningen voor nieuwbouwwoningen afgegeven. Een aantal jaren geleden waren dat nog 70.000 bouwvergunningen op jaarbasis. Het grootste probleem op de woningmarkt is het grote tekort aan woningen. Onderzoeksbureau ABF Research berekende dat het tekort eind 2019 al 300.000 woningen is. De komende jaren moet er dus fors worden bijgebouwd om aan de grote huidige én toekomstige behoefte te voldoen en het hoog opgelopen tekort te verminderen.

## **Woningnood: het thema van 2020**

Alle ontwikkelingen bij elkaar hebben ertoe geleid dat er in de media nu wordt gesproken over een wooncrisis, of zelfs een nieuwe woningnood. De discrepantie op de woningmarkt is een groeiend maatschappelijk probleem geworden, met flinke economische en sociaal-maatschappelijke consequenties.

Veel meer nieuwe woningen bouwen is de belangrijkste oplossing voor dit probleem. Daarnaast moet ervoor worden gezorgd dat de woningmarkt weer toegankelijk en betaalbaar wordt voor iedere Nederlander. De roep om een sterke regie door de overheid is daarbij groter dan ooit. NEPROM en NVB Bouw hebben de politiek in 2019 opgeroepen om beleid te ontwikkelen voor een rechtvaardige en eerlijke oplossing van het woningtekort. Dat vraagt om visie op gebiedsontwikkeling op nationaal niveau. Zo'n visie moet breed zijn en zowel oplossingen bevatten binnen de stad als buiten de stad. De oplossingen binnen de stad ontstaan uit transformatie, verdichting en herstructurering. Buiten de stad kan in de toekomst worden gebouwd als er een fors aantal nieuwe, volumieuze woningbouwlocaties wordt aangewezen.

1 Bron: Kadaster

2 Bron: CBS



### **Duitsland: de woningvraag blijft op een hoog niveau, het aanbod zakt; gevolg: verdere prijsstijgingen, roep om overheidsingrijpen**

De vraag naar woningen blijft in Duitsland stijgen, enerzijds door de economische welvaart en immigratie, anderzijds door de miljarden euro's aan vermogen die worden geïnvesteerd in vastgoed. In 2019 zijn naar inschatting van BPD circa 265.000 woningen gerealiseerd. De jaarlijkse woningbehoefte in Duitsland beweegt zich tussen 350.000 en 400.000 woningen.

De oorzaken van de te lage bouwproductie zijn:

- Er zijn te weinig bouwlocaties. Dit komt door strenge eisen aan de ontwikkeling van nieuwe woninglocaties aan de randen van de steden en doordat nauwelijks nog binnenstedelijke locaties beschikbaar komen die geschikt zijn voor woningen, vooral in de grote steden.
- De capaciteiten van de gemeentelijke plannings- en bouw diensten zijn uitgeput. Procedures voor nieuwe bestemmingsplannen duren 5 tot 10 jaar.
- Gronden met bouwvergunning zijn vaak speculatieobjecten. Ze worden verschillende keren doorverkocht, zonder dat er daadwerkelijk wordt gebouwd.
- De beschikbare capaciteit van de aannemers is volstrekt onvoldoende om aan de vraag te beantwoorden. Daardoor stijgen de bouwkosten tot onaantrekkelijke hoogten.

Naar verwachting zullen in 2020 dan ook waarschijnlijk niet meer dan 265.000 woningen worden gebouwd.

Niet alleen de grote metropolen zoals München, Berlijn, Hamburg en Frankfurt kampen met een enorm tekort aan nieuw woningaanbod, ook in de grote en middelgrote steden zoals Nürnberg, Koblenz, Osnabrück en Augsburg is de situatie nijpend. De Bondsregering en vele gemeenten spreken van een crisissituatie, omdat lagere en middeninkomensgroepen in de steden geen koop- of huurwoning meer kunnen vinden.

#### **Huur**

De vrijhuursector is in Duitsland aanmerkelijk groter dan in Nederland: 50% van het totale woningbestand is vrijhuursector, tegenover 14% in Nederland<sup>3</sup>. Omdat de socialehuursector in Duitsland juist klein is (10% van de totale woningvoorraad) zijn mensen met een kleine beurs ook op de vrije sector aangewezen. Voor de regio's met de grootste spanning op de woningmarkt – München, Frankfurt, Hamburg en Berlijn – probeert de overheid in te grijpen met drastische maatregelen, waaronder bevrozing

van de huren in de vrije sector voor tenminste vijf jaar. In Berlijn dreigt het (linkse) stadsbestuur met onteigening van beleggerswoningen. Het gevaar bestaat dat er door deze politieke maatregelen nog minder woningen zullen worden gebouwd.

#### **Prijsontwikkelingen**

De absolute verkoopprijzen laten grote regionale verschillen zien. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwapartement loopt uiteen van € 5.200 per vierkante meter in Nürnberg tot € 11.000 per vierkante meter in München. Daartussenin bevinden zich Berlijn (€ 6.400/m<sup>2</sup>), Hamburg (€ 6.500/m<sup>2</sup>) en Frankfurt (€ 7.900/m<sup>2</sup>). Voor een rijtjeshuis in de omgeving van München moet de consument ongeveer € 1.200.000 betalen, terwijl een dergelijke woning in de regio's Berlijn, Hamburg en Frankfurt tussen € 640.000 en € 830.000 kost<sup>4</sup>.

De stijging van de huurprijzen lijkt aan haar plafond te zijn gekomen. De grenzen van de betaalbaarheid zijn namelijk in zicht. Beleggers kopen projecten voor 2,7% tot 3,2% aanvangsrendement.

#### **Doorkijk naar de woningmarkt van 2020**

Voor 2020 verwachten wij een lichte stijging van de verkoopprijzen, vooral in de middelgrote steden (100.000 tot 500.000 inwoners) en een stabilisatie van de huurprijsniveaus. De discussie over betaalbaarheid van het wonen zal verder oplopen, als gevolg van nieuwe overheidsmaatregelen die gericht zijn op prijsdrukkende effecten en subsidie. Een punt van grote zorg zijn de stijgende bouwkosten, enerzijds door capaciteitsgebrek, anderzijds door nieuwe regelgeving. De krapte in de steden zal tot meer suburbanisatie leiden. Een ruimtelijk-ordeningsbeleid voor deze ontwikkeling ontbreekt in vele regio's.

#### **Corona-uitbraak**

Voor een toelichting op de uitbraak van het Corona-virus wordt verwezen naar de paragrafen Voorwoord en Toekomst. In bovenstaande verwachtingen voor 2020 is geen rekening gehouden met eventuele, nu nog onbekende, effecten van de Corona-uitbraak. ■

3 Bron: DuNeFra-studie BPD, 2016

4 Bron: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee, 4. Quartal 2019

# Interne ontwikkelingen

## Organisatie

In 2019 zijn de afdelingen Financial Control, tot dan toe decentraal georganiseerd voor de vier regio's, gecentraliseerd. Zo bewerkstelligen we meer uniformiteit van de processen en verbeteren we de efficiency. Hiertoe is een Shared Service Center opgericht, teneinde alle administratieve en financiële control-taken te centraliseren.

In het voorjaar van 2019 is een MT Nederland geïnstalleerd. Het bestaat uit de leden van de Managing Board, de regiodirecteuren en de stafdirecteuren. Zij komen eenmaal per maand bijeen. Zodoende kan de samenwerking tussen het centrale en decentrale c.q. regionale niveau binnen BPD beter worden gefaciliteerd. Ook is directe overdracht van informatie mogelijk, waardoor beleid en besluiten sneller en beter kunnen worden uitgevoerd.

## Cao

Eind 2019 zijn de onderhandelingen voor een nieuwe cao gestart. Begin 2020 zijn deze gesprekken afgerond met als

resultaat een driejarige cao BPD 2020-2022. Deze omvat onder meer een 3% cao-loonsverhoging per jaar. De variabele beloning van *nieuwe* medewerkers tot en met schaal 11 is gehalveerd om deze beloning meer in lijn te brengen met wat gebruikelijk is bij andere bedrijven op de algemene arbeidsmarkt. Aan dezelfde doelgroep wordt extra opleidingsbudget toegekend. Aanvullend geboorteverlof is mogelijk vanaf januari 2020, met een aanvulling tot 80% van het salaris.

## Nieuwe strategie

Groei21 zet de lijnen uit voor de strategie van BPD tot 2021. In Groei21 richten wij ons op groei: zowel kwantitatief als kwalitatief en door te groeien als organisatie.

Groei21 heeft drie speerpunten.

- Het eerste speerpunt is *wonen bereikbaar en betaalbaar houden*. De bewoner staat centraal: voor iedereen moet er een betaalbaar thuis zijn.
- Het tweede speerpunt is het optreden van BPD als *regisseur van gebiedsontwikkeling*. Die

## Südmole, Mainz



verantwoordelijkheid nemen we vol overtuiging op ons. Zo kunnen we bij gebiedstransformatie, bij herstructurering en bij nieuwe woningbouwopgaven steeds tot de beste resultaten komen.

- Het derde speerpunt betreft BPD als *lerende organisatie*: alleen een organisatie die zich voortdurend blijft ontwikkelen en waarin medewerkers continu kennis delen, kan in een snel veranderende wereld tot de beste en meest concurrerende oplossingen komen.

### **BPD Woningfonds**

In het najaar van 2019 is BPD Woningfonds opgericht. De oprichting heeft direct te maken met het schrijnende tekort aan huurwoningen voor huishoudens met een inkomen van één tot tweemaal modaal. De vraag naar woningen blijft toenemen, onder andere door de bevolkingsgroei en het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens.

BPD en Rabobank hebben met het oog op deze ontwikkelingen het initiatief genomen om een portefeuille middeldure huurwoningen op te bouwen. Rabobank wordt de eerste investeerder in BPD Woningfonds, dat wordt gemanaged door BPD RCF Fundmanagement B.V., een onderdeel van BPD Europe B.V.

De ambitie is om in tien jaar te groeien tot een woningfonds met 15.000 middeldure duurzame huurwoningen. Met het oog hierop is een Fundmanagement-organisatie ingericht om de opbouw van deze portefeuille te managen. BPD is zeer verheugd met deze nieuwe activiteit en hoopt hiermee een maatschappelijke bijdrage te leveren aan de oplossing van het tekort aan middeldure huurwoningen, samen met haar aandeelhouder Rabobank.

### **Duurzaamheid**

BPD wil vooroplopen in duurzame gebiedsontwikkeling. We zetten ons op een maatschappelijk verantwoorde manier in voor een waardevolle toekomst, en dragen daardoor bij aan een duurzame samenleving. Onze duurzaamheidsstrategie is gericht op vier urgente opgaven: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezond leven. Al deze opgaven benaderen we in samenhang en steeds op drie niveaus: woning, wijk en regio.

We leggen de lat hoog: ons doel is dat al onze projecten stuk voor stuk bóven de wettelijke norm scoren en dat we in onze projecten vooruitstrevend en aanjagend zijn met onze duurzaamheidsambities. In 2019 hebben we onze duurzaamheidsstrategie verder aangescherpt en gewerkt aan projecten die zich ook op dit gebied onderscheiden.

De basis voor verduurzaming ligt volgens ons in het faciliteren en mobiliseren van bewoners. Om onze duurzaamheidsambities goed te kunnen vertalen in uitvoerbare projecten, is het essentieel te weten wat de bewoner ervan vindt. In 2019 hebben wij daarom onder 1.200 klanten een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar hun drijfveren op het gebied van duurzaam wonen en leven. Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat de wil er is bij de consument om te investeren in duurzame oplossingen, maar er is verwarring en onzekerheid over de mogelijkheden, baten en terugverdientijd. Hier is een betere begeleiding nodig tijdens de gehele 'klantreis'. Door aansluiting te vinden bij de afwegingen van de consument willen wij de komende jaren nóg betere oplossingen bieden – voor de woning, het gebied en de stad.

Om de uitvoering van de duurzaamheidsambities te bewaken, hebben we onze landelijke duurzaamheids-KPI's in Nederland geborgd in de business balanced scorecard:

- Energieprestatie → EPC = gemiddeld 0,26
- Milieubelasting van de materialen die in een woning zijn toegepast = MPG < 0,8
- Bij 80% van onze projecten is waterberging losgekoppeld van rioolwater afvoer.

De KPI's zijn middels de business balanced scorecard versleuteld naar de vier regio's in Nederland: ze zijn richtinggevend voor het beleid dat de regio de komende twee jaar voert. Het is een middel om voor iedereen zichtbaar te maken welke duurzaamheidsdoelstellingen we nationaal en op het niveau van de regio's nastreven.

In 2020 willen we verder werken aan de meetbaarheid van onze duurzaamheidsprestaties. Zo gaan wij middels een 0-meting de duurzaamheidsprestaties binnen onze projecten in kaart brengen en borgen we onze duurzaamheidsambities structureel binnen onze besluitvormingsprocessen.

We organiseerden daarnaast de samenwerking die vereist is voor duurzame gebiedsontwikkeling. Het gaat daarbij niet alleen om samenwerking in het gebied. Het gaat ook om samenwerking in de keten, zodat we duurzame oplossingen in woningen en wijken technologisch en financieel haalbaar kunnen maken. We zijn daarvoor sociaal-maatschappelijke, technologische en financieel haalbare nieuwe vormen van samenwerking aangegaan om innovatieve producten en diensten te ondersteunen. Voorbeelden hiervan zijn de toepassing van materialenpaspoorten in onze projecten en de uitbreiding van warmtenetten in het land.

## Duurzaamheidsprojecten, voorbeelden

### 1 **Circulair bouwen**

#### **KOMST Zeeburgereiland, Amsterdam.**

Een uniek project vanwege de projectmatige aanpak waarbij oude bouwmaterialen in het ontwerp verwerkt zijn. Zes architecten werden geselecteerd, op hun ervaring met het gebruik van oude materialen, om de 19 stadswoningen vorm te geven. Ook werden de kopers uitgedaagd en gestimuleerd tot het hergebruik van oude bouwmaterialen bij de inrichting van de woning. Per type woning is een materialenpaspoort van de woning op een toegankelijke manier gevisualiseerd. De bewoners kunnen in hun boekje ook terugvinden wat het daadwerkelijke effect is van het toepassen van circulair bouwen. De milieueffecten van conventionele bouwmaterialen zijn vergeleken met de circulaire materialen die in deze woning zijn toegepast.



### 2 **Klimaatadaptatie**

#### **Steenbrugge, Deventer.**

In het kader van klimaatadaptatie is de openbare ruimte zo ingericht dat deze de effecten van klimaatverandering (hitte, wateroverlast) kan opvangen. Daarnaast werken we actief samen met de gemeente en lokale ondernemers om meer groen te krijgen in de privé-tuinen van de woningen in de nieuwe wijk. Bewoners hebben advies gekregen over de voordelen van een groene tuin. Ook zijn voorbeelden getoond van een klimaatadaptieve tuininrichting.

### 3 **Gezondheid**

#### **Stadhouderspark, Vught.**

In de groene setting van de wijk Stadhouderspark te Vught is bij de uitwerking van de stedelijke herontwikkeling van het voormalige kazerneterrein gezorgd voor het behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren en bomen. Op die manier zorgen we ervoor dat diverse vogelsoorten en vleermuizen hier kunnen blijven. Deze manier van natuurinclusief ontwikkelen draagt bij aan een grotere biodiversiteit in het gebied.





## Energie

### Binck Kade, Den Haag.

BPD is een van de eerste gebiedsontwikkelaars in Nederland die SmartWindows toe heeft gepast in appartementen. De woningen op het voormalige industrieter-

rein de Binckhorst, worden voorzien van ramen met power-modules (zonnecellen), sensoren én geïntegreerde zonwering. Daardoor kan 15% meer energie bespaard worden.



### Elektronisch meldportaal interne misstanden

Onverhoopte interne misstanden bij BPD konden worden gemeld via een aantal kanalen, waaronder de externe vertrouwenspersoon (een ex-Rabobankmedewerker). Rabobank heeft al langere tijd een elektronisch meldportaal, waardoor de externe vertrouwenspersonen overbodig zijn geworden. BPD heeft sinds het derde kwartaal 2019 ook een eigen portaal. Daar kunnen medewerkers – al dan niet anoniem – een melding doen. De Vertrouwenscommissie van BPD Europe onderzoekt de meldingen.

### Dilemmasessies, bijeenkomsten privacy en informatiebeveiliging

De Compliance & Privacy-afdeling van BPD organiseert twee keer per jaar voor elk kantoor een bijeenkomst voor alle medewerkers. Tijdens een eerste bijeenkomst worden aan de hand van dilemma's de belangrijkste integriteitsrisico's van BPD doorgenomen. Iedere medewerker wordt

bij deze sessies betrokken door een elektronisch hulpmiddel waarmee men zijn stem kan uitbrengen. Bij een tweede bijeenkomst is ook een informatiebeveiligingspecialist van de afdeling IT-IM aanwezig. Deze bijeenkomst is gericht op herhaling van de basisvaardigheden voor het zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens, en gaat verder in op ontwikkelingen in de informatietechnologie, de beveiliging van informatiesystemen en de rol van de medewerker daarbij.

### Audit

De onafhankelijk geïdentificeerde interne auditor (vormgegeven vanuit Rabobank) heeft in 2019 diverse onderzoeken uitgevoerd. Jaarlijks wordt in dat verband een auditplan opgesteld. De rapportages zijn besproken met het management van BPD en ook in de AVA nader toegelicht. Voor zover de onderzoeken aanleiding gaven tot verbeterpunten, zijn deze aangepakt. ■

## Risicomangement

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

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

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

## Business Control Framework

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

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

## Risk Appetite

Het binnen de Rabobank-groep gehanteerde *Risk Appetite Statement* (RAS) definieert de mate van het risico dat BPD bereid is te aanvaarden om zijn 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.

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

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

## Risicocategorieën

We onderscheiden de volgende risicocategorieën:

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



### Campina waterkant, Eindhoven

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

Waardedalingen op de vastgoedmarkt hebben rechtstreeks impact op het direct vastgoedbezit van BPD. Onder direct vastgoedbezit wordt verstaan: de grondportefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar reeds opgeleverd vastgoed, en vastgoed in exploitatie. Per 31 december 2019 was de omvang van het direct vastgoedbezit € 1.755 miljoen (2018: € 1.642 miljoen). De impact op de financiële gegevens van BPD kan hoog zijn bij een negatieve ontwikkeling van het marktrisico en/of waardedaling van het vastgoed.

Elk kwartaal ontvangen de Managing Board van BPD en de Vastgoed Investeringscommissie (VIC) een rapportage waarin staat aangegeven of binnen de limieten van de RAS-indicatoren is gewerkt. Bij overschrijdingen van deze limieten moet de Managing Board van BPD mitigerende maatregelen nemen. Jaarlijks wordt het RAS beoordeeld en zo nodig aangepast. Er zijn in 2019 geen overschrijdingen van RAS-limieten geweest.

Zoals toegelicht in de gebeurtenissen na balansdatum hebben de Covid-19-uitbraak en maatregelen die door diverse overheden naar aanleiding daarvan zijn genomen om het virus in te perken nog geen negatieve gevolgen gehad voor onze onderneming.

Het is onbekend wat de eventuele gevolgen op langere termijn voor onze bedrijfsactiviteiten zijn. De schaal en duur van deze pandemie blijven onzeker, maar zullen naar verwachting beperkte gevolgen hebben voor onze bedrijfsactiviteiten.

De belangrijkste risico's die voortvloeien uit de huidige onzekere situatie inzake Covid-19 zijn:

- De continuering van de kredietfaciliteit bij de Rabobank. Op basis van gesprekken met de financier en tevens aandeelhouder Rabobank is er geen reden om te veronderstellen dat de kredietfaciliteit wordt beperkt. Er zijn geen convenanten overeengekomen voor deze kredietfaciliteit
- Een terugval in aantal verkopen van grondposities en/of woningen met als gevolg een daling van de omzet, winstgevendheid en liquiditeitspositie
- Een waardevermindering van de voorraden door uitstel van woningbouwprojecten.
- Het uitblijven van juiste materialen en personeel in de toeleveringsketen om de woningen te bouwen. ■

## **Vooruitzicht**

Het jaar 2019 heeft een mooi resultaat opgeleverd: € 124 miljoen operationele netto winst, bij 6.471 transacties. De belangrijkste reden voor het achterblijven van de verkopen en resultaten ten opzichte van 2018 is de discussie over stikstof (PAS) en PFAS in Nederland. Dit heeft geleid tot sterke vertraging bij het in verkoop brengen en in aanbouw nemen van nieuwe projecten. Deze problematiek zal in potentie in 2020 een vergelijkbare weerslag hebben op de doorlooptijd van nieuwe projecten, waarbij in samenwerking met alle partners ernaar wordt gestreefd dit effect zo minimaal mogelijk te laten zijn, onder andere door nieuwe beleidsontwikkelingen zo effectief mogelijk te benutten.

## **Betaalbaarheid en bereikbaarheid staan voorop**

De komende jaren zal BPD zich blijven richten op de betaalbaarheid en bereikbaarheid van het wonen. Steeds meer mensen trekken naar de stad. Deze trend is niet alleen in Nederland en Duitsland zichtbaar, maar wereldwijd. Er ontstaat een situatie waarbij de vraag groter is dan het aanbod, met flinke gevolgen voor de betaalbaarheid. De woningprijzen in populaire steden blijven stijgen. De verstedelijkingsopgave gaat dan ook gepaard met de noodzaak om te verdichten. Hoogbouw is één van de scenario's om tegemoet te komen aan de wens naar binnenstedelijk wonen. Door in de hoogte te bouwen kunnen meer betaalbare woningen op de meest gewilde plekken worden gerealiseerd. Hierbij dienen wel de woonvoorkeuren van de Nederlanders en Duitsers te worden meegenomen. Uit onderzoek van BPD en Rabobank blijkt dat het 'thuisgevoel' de belangrijkste waarde is bij het wonen. Opvallend daarbij is dat het thuisgevoel niet zozeer met de woning te maken heeft, als wel met de leefomgeving: de woonsfeer, het woonmilieu en de woonbeleving.

## **Bouwen aan de stadsrand**

Volgens BPD moet niet alleen worden gebouwd in de stad, maar ook aan de stadsrand. Hier moeten locaties beschikbaar komen, waarbij slimme keuzes nodig zijn. Denk aan gebiedsontwikkeling dichtbij openbaar vervoer, situering van woningen op de zon en een andere omgang met parkeren. Doordat de kosten van mobiliteit, water, energie en afval in onze gebiedsontwikkelingen laag

blijven, dalen de totale uitgaven en kunnen we onze woningen betaalbaar houden.

## **BPD Woningfonds biedt perspectief**

BPD Woningfonds zal, zoals eerder in dit jaarverslag toegelicht, de komende jaren worden gevuld met middeldure huurwoningen. In de loop der jaren zal het uitgroeien tot een fonds met 15.000 duurzame huurwoningen. We verwachten daarmee een blijvende bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van deze specifieke schaarste op de woningmarkt.

## **Integrale aanpak blijft leidend**

Gebiedsontwikkeling is per definitie een opgave voor de lange termijn. BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn vitale wijken die goed bereikbaar zijn per fiets, auto en/of openbaar vervoer, gericht op diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. Deze ambitie kunnen we alleen waarmaken met een integrale aanpak van wonen, energietransitie, klimaatadaptatie en mobiliteit. BPD concentreert zich daarbij vooral op concept- en gebiedsontwikkeling. Daar ligt onze kracht.

## **Investerings en financiering**

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

## **Interne organisatie**

De aandacht van BPD zal gericht zijn op de efficiency van de organisatie, de optimalisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van het personeelsbestand, en op versterking van de kennisuitwisseling en kennisoepassing onder en tussen de medewerkers. Alles met het doel om een maximaal slagvaardige organisatie te bereiken.

## **Corona-uitbraak**

Als gevolg van de uitbraak van het Corona-virus zal de Nederlandse en Duitse economie naar verwachting stevig worden geraakt. Ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening is het nog te vroeg om al aan te geven wat





**Hollandpark West, Diemen**

de effecten hiervan zullen zijn op de resultaten van BPD over heel 2020. Op dit moment zijn nog geen gevolgen van Covid-19 voor BPD zichtbaar. Tot op heden zijn projecten in verkoop niet of nauwelijks vertraagd of uitgesteld. Er zijn geen projecten in uitvoering gestopt in verband met gebrek aan toelevering van bouwmaterialen of gebrek aan geschikte personele bezetting. Bij het langdurig aanhouden van maatregelen om het Covid-19-virus onder controle te houden kan dit een effect hebben op de verkopen van woningen en daarmee een

drukkend effect op de omzet en winstgevendheid van BPD. Daarnaast kan dit effect hebben op de waardering van de voorraadpositie als gevolg van verschuiving in de tijd van grondposities die tot ontwikkeling kunnen komen. Het debiteurenrisico is beperkt omdat bij verkoop betaling via de notaris wordt gewaarborgd. Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraging in de verkoop van woningen. Wij schatten op dit moment in dat ondanks deze impact er geen liquiditeitstekorten ontstaan. ■

# Inhoud jaarrekening 2019

|  |    |   |    |
|--|----|---|----|
| <b>Geconsolideerde jaarrekening</b>  | 26 | 20 Contract activa  | 63 |
| <b>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>                                    | 26 | 21 Handelsdebiteuren  | 64 |
| <b>Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b> | 27 | 22 Kortlopende vorderingen  | 64 |
| <b>Geconsolideerde balans</b>  | 28 | 23 Acute belastingvorderingen                                     | 65 |
| <b>Geconsolideerd vermogensoverzicht</b>   | 30 | 24 Overlopende activa   | 65 |
| <b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>   | 32 | 25 Liquide middelen   | 65 |
| <b>Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening</b>                              | 34 | 26 Eigen vermogen   | 65 |
| 1 Algemene informatie  | 34 | 27 Leningen (langlopend)  | 66 |
| 2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen                                       | 34 | 28 Leaseverplichtingen  | 66 |
| <b>Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>                  | 50 | 29 Voorzieningen  | 67 |
| 3 Netto-omzet  | 50 | 30 Leningen (kortlopend)  | 69 |
| 4 Bijzondere waardevermindering/-terugname voorraden vastgoed                      | 51 | 31 Contract verplichtingen  | 69 |
| 5 Bijzondere waardevermindering/-terugname activa-contracten                       | 51 | 32 Acute belastingverplichtingen                                  | 69 |
| 6 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk                                  | 51 | 33 Overige kortlopende schulden                                   | 70 |
| 7 Personeelskosten   | 52 | <b>Overige informatie</b>   | 71 |
| 8 Overige bedrijfskosten   | 52 | 34 Niet uit de balans blijvende verplichtingen                    | 71 |
| 9 Financiële baten en lasten   | 53 | 35 Reële waarde   | 72 |
| 10 Belastingen   | 53 | 36 Honoraria conform artikel 2:382a BW                            | 74 |
| 11 Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten  | 54 | 37 Bezoldiging bestuurders  | 74 |
| 12 Materiële vaste activa  | 56 | 38 Risk management  | 74 |
| 13 Right-Of-Use activa   | 56 | 39 Verbonden partijen   | 79 |
| <b>Toelichting op de geconsolideerde balans</b>                                    | 56 | 40 Gebeurtenissen na balansdatum                                  | 79 |
| 14 Vastgoedbeleggingen   | 57 | 41 Resultaatbestemming 2019                                       | 80 |
| 15 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'                                 | 59 | <b>Enkelvoudige jaarrekening</b>                                  | 81 |
| 16 Financiële activa tegen reële waarde  | 59 | <b>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening</b>                      | 82 |
| 17 Langlopende vorderingen   | 60 | <b>Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)</b>             | 83 |
| 18 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen                                 | 60 | <b>Toelichting op de enkelvoudige balans</b>                      | 84 |
| 19 Voorraden vastgoed  | 61 | <b>Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>         | 88 |
|  |    | <b>Overige gegevens</b>   | 90 |
|  |    | <b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>        | 90 |
|  |    | <b>Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming</b> | 94 |

The background of the page is a light gray line-art map of a city, showing streets, buildings, and parks. A large, solid blue rectangular area covers the left and center portions of the page, serving as a backdrop for the title and subtitle. The text is white and black, providing high contrast against the blue background.

# Jaarrekening

# 2019

BPD Europe

# Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

| (x € 1 miljoen)   | Toelichting | 2019         | 2018         |
|---|-------------|--------------|--------------|
| <b>Netto omzet</b>  | 3           | <b>1.259</b> | <b>1.364</b> |
| Bijzondere waardevermindering/-terugname voorraden vastgoed           | 4           | (13)         | (88)         |
| Bijzondere waardevermindering/-terugname activa-contracten            | 5           | -            | 6            |
| Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk                       | 6           | 988          | 1.116        |
| Personeelskosten  | 7           | 81           | 77           |
| Overige bedrijfskosten  | 8           | 32           | 31           |
| Afschrijvingen  | 12, 13, 14  | 11           | 5            |
| <b>Bedrijfslasten</b>   |             | <b>1.099</b> | <b>1.147</b> |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>  |             | <b>160</b>   | <b>217</b>   |
| Financiële baten  | 9           | 9            | 12           |
| Financiële lasten   | 9           | (23)         | (26)         |
| Resultaat Investeringsen gewaardeerd tegen 'equity methode'           | 15, 29      | 21           | 30           |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                     |             | <b>167</b>   | <b>233</b>   |
| Belastingen   | 10          | (42)         | (56)         |
| <b>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b> |             | <b>125</b>   | <b>177</b>   |
| Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten   | 11          | (8)          | 64           |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                       |             | <b>117</b>   | <b>241</b>   |
| <b>Resultaat toekomend aan belang derden</b>                          |             | <b>1</b>     | <b>1</b>     |
| <b>Resultaat toekomend aan aandeelhouder</b>                          |             | <b>116</b>   | <b>240</b>   |

# Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

|  | Toelichting | 2019       | 2018       |
|--|-------------|------------|------------|
| <b>Resultaat na belastingen (gerealiseerd)</b>   |             | <b>117</b> | <b>241</b> |
| <b>Niet-gerealiseerde resultaten</b>   |             |            |            |
| Die in toekomstige perioden naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen      |             | -          | -          |
| Die in toekomstige perioden niet naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen |             | -          | -          |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen</b>                         |             | <b>117</b> | <b>241</b> |
| <b>Toe te rekenen aan</b>  |             |            |            |
| Aandeelhouder  |             | <b>116</b> | <b>240</b> |
| Derden   |             | <b>1</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen</b>                         |             |            |            |
| Toe te rekenen aan aandeelhouders, gesplitst in:   |             |            |            |
| Voortgezette bedrijfsactiviteiten  |             | <b>124</b> | 176        |
| Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten   |             | <b>(8)</b> | 64         |
| <b>Totaal</b>  |             | <b>116</b> | <b>240</b> |

# Geconsolideerde balans

Per 31 december

| (x € 1 miljoen)                                 | Toelichting | 2019         | 2018<br>*gewijzigd |
|---|-------------|--------------|--------------------|
| <b>Vaste activa</b>                             |             |              |                    |
| Materiële vaste activa                          | 12          | 9            | 7                  |
| Right-of-use activa                             | 13          | 23           | -                  |
| Vastgoedbeleggingen                             | 14          | 199          | 257                |
| Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode' | 15          | 54           | 50                 |
| Financiële activa tegen reële waarde            | 16          | 1            | 2                  |
| Langlopende vorderingen                         | 17          | 96           | 100                |
| Latente belastingvorderingen                    | 18          | -            | -                  |
| <b>Totaal vaste activa</b>                      |             | <b>382</b>   | <b>416</b>         |
| <b>Vlottende activa</b>                         |             |              |                    |
| Voorraden vastgoed                              | 19          | 1.456        | 1.385              |
| Contract activa                                 | 20          | 374          | 252                |
| Handelsdebiteuren                               | 21          | 96           | 80                 |
| Kortlopende vorderingen                         | 22          | 62           | 162                |
| Acute belastingvorderingen                      | 23          | 16           | 15                 |
| Overlopende activa                              | 24          | 75           | 81                 |
| Liquide middelen                                | 25          | 98           | 31                 |
| Activa niet-voortgezette activiteiten           | 11          | 104          | -                  |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                  |             | <b>2.281</b> | <b>2.006</b>       |
| <b>Totaal activa</b>                            |             | <b>2.663</b> | <b>2.422</b>       |

\*Voor een toelichting op de uitgevoerde herclassificatie van de vergelijkende cijfers wordt verwezen naar punt 2.3 van de toelichting op de jaarrekening.



Per 31 december

| (x € 1 miljoen)                                | Toelichting | 2019         | 2018<br>*gewijzigd |
|--|-------------|--------------|--------------------|
| Eigen vermogen                                 | 26          | 1.037        | 921                |
| Belang derden                                  |             | 3            | 6                  |
| <b>Groepsvermogen</b>                          |             | <b>1.040</b> | <b>927</b>         |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>              |             |              |                    |
| Leningen                                       | 27          | 605          | 451                |
| Leaseverplichtingen                            | 28          | 21           | -                  |
| Voorzieningen                                  | 29          | 91           | 88                 |
| Latente belastingverplichtingen                | 18          | 42           | 39                 |
| <b>Totaal langlopende verplichtingen</b>       |             | <b>759</b>   | <b>578</b>         |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>              |             |              |                    |
| Leningen                                       | 30          | 534          | 566                |
| Leaseverplichtingen                            | 28          | 14           | -                  |
| Contract verplichtingen                        | 31          | 93           | 121                |
| Voorzieningen                                  | 29          | 1            | 1                  |
| Handelscrediteuren                             |             | 36           | 71                 |
| Acute belastingverplichtingen                  | 32          | 105          | 95                 |
| Overige kortlopende schulden                   | 33          | 77           | 63                 |
| Passiva niet-voortgezette activiteiten         | 11          | 4            | -                  |
| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>       |             | <b>864</b>   | <b>917</b>         |
| <b>Totaal verplichtingen</b>                   |             | <b>1.623</b> | <b>1.495</b>       |
| <b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b> |             | <b>2.663</b> | <b>2.422</b>       |

\*Voor een toelichting op de uitgevoerde herclassificatie van de vergelijkende cijfers wordt verwezen naar punt 2.3 van de toelichting op de jaarrekening.

# Geconsolideerd vermogensoverzicht

| (x € 1 miljoen)  | Aandelen-<br>kapitaal | Agio-<br>reserve | Resultaat<br>beschikbaar<br>voor winst-<br>bestemming | Overige<br>reserves | Totaal eigen<br>vermogen<br>aandeelhouder<br>moedermaatschappij | Belang<br>derden | Totaal<br>eigen<br>vermogen |
|--|-----------------------|------------------|---|---------------------|---|------------------|-----------------------------|
| <b>Stand per 1 januari 2019<br/>(voor stelselwijziging)</b>                          | 23                    | 468              | 240   | 190                 | 921   | 6                | 927                         |
| <b>Stelselwijziging als gevolg van<br/>toepassing IFRS 16*</b>                       | -                     | -                | -   | -                   | -   | -                | -                           |
| <b>Stand per 1 januari 2019<br/>(na stelselwijziging)</b>                            | 23                    | 468              | 240   | 190                 | 921   | 6                | 927                         |
| Toevoeging resultaat   | -                     | -                | (240)   | 240                 | -   | -                | -                           |
| Resultaat na belastingen<br>(gerealiseerd)   | -                     | -                | 116   | -                   | 116   | 1                | 117                         |
| Ongerealiseerd resultaat na<br>belastingen   | -                     | -                | -   | -                   | -   | -                | -                           |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet-<br/>gerealiseerde resultaten na<br/>belastingen</b> | 23                    | 468              | 116   | 430                 | 1.037   | 7                | 1.044                       |
| Dividenduitkering  | -                     | -                | -   | -                   | -   | -                | -                           |
| Bijdrage eigen vermogen<br>inclusief transactiekosten                                | -                     | -                | -   | -                   | -   | (4)              | (4)                         |
| <b>Stand per 31 december 2019</b>  | 23                    | 468              | 116   | 430                 | 1.037   | 3                | 1.040                       |

\* Voor een toelichting op de stelselwijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de toelichting op de jaarrekening.





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

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

|   | Toelichting | 2019        | 2018         |
|---|-------------|-------------|--------------|
| <b>Netto resultaat uit voorgezette activiteiten</b>       |             | <b>125</b>  | <b>177</b>   |
| <b>Netto resultaat uit niet-voortgezette activiteiten</b> |             | <b>(8)</b>  | <b>64</b>    |
| Aanpassingen voor:  |             |             |              |
| – Vennootschapsbelasting                                  | 10          | 42          | 56           |
| – Afschrijvingen  | 12, 13, 14  | 11          | 5            |
| – Waardeverminderingen voorraad                           | 4, 5        | (13)        | (82)         |
| – Impairment financiële activa                            | 29          | -           | 1            |
| – Resultaat verkoop BPD Marignan                          | 11          | 8           | (58)         |
| – Resultaat deelnemingen                                  | 15, 29      | (21)        | (31)         |
| Ontvangen interest  | 9           | 9           | 12           |
| Netto mutatie werkkapitaal                                |             | (144)       | (104)        |
| <b>Kasstroom uit operaties</b>                            |             | <b>9</b>    | <b>40</b>    |
| Betaalde interest   | 9           | (23)        | (26)         |
| Betaalde vennootschapsbelasting                           | 18, 32      | (22)        | (39)         |
| Ontvangen vennootschapsbelasting                          | 18, 32      | 5           | 137          |
| <b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b>      |             | <b>(31)</b> | <b>112</b>   |
| Investeringen in materiële vaste activa                   | 12          | (5)         | (5)          |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa                | 12          | -           | 5            |
| Investeringen in vastgoedbeleggingen                      | 14          | (64)        | (55)         |
| Investeringen in deelnemingen                             | 15, 29      | (3)         | (6)          |
| Desinvesteringen in deelnemingen                          | 15, 29      | 17          | 14           |
| Dividenden deelnemingen                                   | 15, 29      | 7           | 7            |
| Desinvesteringen overige financiële activa                | 16, 17, 22  | 93          | 24           |
| Betalings/ontvangsten verkoop BPD Marignan                | 11          | (8)         | 360          |
| <b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>       |             | <b>37</b>   | <b>344</b>   |
| Ontvangsten vanuit leningen                               | 27, 30      | 252         | 49           |
| Terugbetalingen van leningen                              | 27, 30      | (173)       | (566)        |
| <b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>      |             | <b>79</b>   | <b>(517)</b> |
| Netto positie liquide middelen eind van het jaar          | 25, 30      | 57          | (24)         |
| Netto positie liquide middelen begin van het jaar         | 25, 30      | (24)        | 37           |
| <b>Netto mutatie liquide middelen</b>                     |             | <b>81</b>   | <b>(61)</b>  |



De netto positie liquide middelen wordt als volgt gespecificeerd:

|  |    | 2019        | 2018        |
|--|----|-------------|-------------|
| Liquide middelen   | 25 | 98          | 31          |
| Daggeld en opvraagbare kredietsaldi                      | 30 | (41)        | (55)        |
| <b>Netto positie liquide middelen eind van het jaar</b>  |    | <b>57</b>   | <b>(24)</b> |
| Liquide middelen   | 25 | 31          | 88          |
| Daggeld en opvraagbare kredietsaldi                      | 30 | (55)        | (51)        |
| <b>Netto positie liquide middelen begin van het jaar</b> |    | <b>(24)</b> | <b>37</b>   |

# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

## 1 Algemene informatie

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

De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019 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 sinds 2019 in Nederland en Duitsland (de activiteiten in Frankrijk zijn afgestoten eind 2018). De Coöperatieve Rabobank U.A. (hierna 'Rabobank') te Amsterdam houdt rechtstreeks alle aandelen 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

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

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

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van het continuïteitsbeginsel.

Het bestuur heeft deze jaarrekening op 28 april 2020 opgemaakt en goedgekeurd.

### 2.2 Gevolgen van Covid-19 voor onze bedrijfsactiviteiten

Voor de gevolgen van COVID-19 voor onze bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de gebeurtenissen na balansdatum.

### 2.3 Vergelijkende cijfers / presentatiewijziging

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

*Balans:*

- Herclassificatie van voorraden vastgoed naar vastgoedbeleggingen voor vastgoedobjecten welke tijdelijk worden verhuurd in afwachting van (her) ontwikkeling op basis van de 'current use';
- Salderen van joint ventures actief met voorzieningen op joint ventures binnen eenzelfde structuur (BV/CV).

Gecorrigeerd met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018.

De balanswijzigingen hebben niet geleid tot wijzigingen in omzet, kosten en resultaat.



#### De herclassificatie's 2018 zijn als volgt weer te geven

| Balans   | 31 december 2018<br>voor correctie | Herclassificatie | 31 december 2018<br>na correctie |
|--|------------------------------------|------------------|----------------------------------|
| Vaste activa (herclassificatie vastgoedbeleggingen en joint ventures)      | 319                                | 97               | 416                              |
| Vlottende activa (herclassificatie voorraden vastgoed)                     | 2.121                              | (115)            | 2.006                            |
| <b>Totaal activa</b>   | <b>2.440</b>                       | <b>(18)</b>      | <b>2.422</b>                     |
| Eigen Vermogen   | 927                                | -                | 927                              |
| Langlopende verplichtingen (herclassificatie voorzieningen joint ventures) | 596                                | (18)             | 578                              |
| Kortlopende verplichtingen   | 917                                | -                | 917                              |
| <b>Totaal passiva</b>  | <b>2.440</b>                       | <b>(18)</b>      | <b>2.422</b>                     |

## 2.4 Nieuwe standaarden van toepassing in 2019

### IFRS 16 Leases

Deze toelichting beschrijft de impact van de toepassing van IFRS 16 Leases op de jaarrekening van de groep. De standaard is van kracht vanaf 1 januari 2019 en wordt volgens de aangepaste retrospectieve methode (modified retrospective approach) toegepast in de openingsbalans per 1 januari 2019. De vergelijkende cijfers 2018 zijn niet aangepast. De herindelingen en de aanpassingen die voortvloeien uit de nieuwe leaseregels worden daarom in de openingsbalans op 1 januari 2019 opgenomen. De nieuwe waarderingsgrondslagen worden toegelicht in toelichting 2.17.

Bij de toepassing van IFRS 16, heeft de groep leaseverplichtingen opgenomen met betrekking tot leaseovereenkomsten die eerder waren geclassificeerd als 'operationele leaseovereenkomsten' volgens de principes van IAS 17 Leaseovereenkomsten. Tevens zijn met ingang van 1 januari 2019, bij toepassing van IFRS 16, leaseverplichtingen opgenomen voor erfpachtovereenkomsten van vastgoedbeleggingen en van voorraden vastgoed. Right-of-use activa voor erfpachtcontracten worden in de jaarrekening gepresenteerd als vastgoedbeleggingen dan wel voorraden vastgoed, omdat de erfpachtcontracten onlosmakelijk verbonden zijn met het verantwoorde onroerend goed.

Verplichtingen zijn gewaardeerd tegen de contante waarde van de resterende leasebetalingen, verdisconteerd

met behulp van de marginale rentevoet van de lessee per 1 januari 2019. De gewogen gemiddelde marginale rentevoet inclusief risico-opslag van de lessee toegepast per 1 januari 2019 op de leaseverplichtingen uit hoofde van onroerend goed is 4,59%, auto's 4,03% en voor erfpachtverplichtingen 3,73%.

### Practical Expedients toegepast

Bij de eerste toepassing van IFRS 16 heeft de groep de volgende beschikbaar gestelde Practical Expedients toegepast:

- Het toepassen van één discount rate voor alle operationele lease die nagenoeg over dezelfde kenmerken beschikken;
- Voor operationele leasecontracten met een resterende duur korter dan 1 jaar per 1 januari 2019 is voor de resterende contractduur de verslaggeving voor operationele leasecontracten blijvend gevolgd;
- Initiële directe kosten bij initiële toepassing zijn buiten beschouwing gelaten; en
- Er is gebruik gemaakt van kennis per heden van het contract voor het bepalen van de looptijd bij verlengingen of beëindigingen.

Er is gekozen om niet opnieuw te beoordelen of een contract een leaseovereenkomst is of bevat op de datum van eerste aanvraag. In plaats daarvan vertrouwt BPD op de eerder door haar uitgevoerde beoordelingen bij toepassing van IAS 17 en Interpretation 4 'Determining whether an Arrangement contains a Lease'.



**Aansluiting leaseverplichtingen per 1 januari 2019 met niet-uit-de-balans-blijkende-verplichtingen per 31 december 2018 toegepast in de openingsbalans per 1 januari 2018.**

|   |     |
|---|-----|
| Operationele leaseverplichtingen op 31 december 2018                                      | 34  |
| (Af): verdisconteren verplichtingen tegen marginale rentevoet                             | (7) |
| (Af): kortlopende huurcontracten die niet als een Lease liability zijn opgenomen          | (6) |
| (Af): leaseovereenkomsten van lage waarde die niet als een Lease liability zijn opgenomen | (1) |
| Bij/(af): contracten opnieuw beoordeeld als leasecontracten (erfpachtverplichtingen)      | 15  |
| Operationele leaseverplichtingen op 1 januari 2019  | 35  |

**Waardering van right-of-use activa**

De right-of-use activa zijn gewaardeerd tegen het bedrag gelijk aan de leaseverplichting, aangepast voor het bedrag van alle vooruitbetaalde of overlopende leasebetalingen met betrekking tot de lease opgenomen in de balans op 31 december 2018.

**Aanpassingen opgenomen in de balans op 1 januari 2019**

De gevolgen van de gewijzigde grondslagen zijn verwerkt in het openingsvermogen per 1 januari 2019. De stelselwijziging heeft betrekking op de volgende balansposten:

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Eigen Vermogen                   | -    |
| Right-of-use activa              | 23   |
| Vastgoedbeleggingen              | 4    |
| Vorraden vastgoed                | 11   |
| Leaseverplichtingen (langlopend) | (31) |
| Leaseverplichtingen (kortlopend) | (4)  |
| Overlopende activa               | (3)  |

**Lessor accounting**

De groep hoefde als gevolg van de toepassing van IFRS 16 geen aanpassingen aan te brengen voor activa die als lessor worden aangehouden.

**2.5 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.

**2.6 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 betreffen de presentatie van vastgoedobjecten welke tijdelijk worden verhuurd in afwachting van (her)ontwikkeling op basis van de 'current use' (zie 14), de presentatie van erfpachtcontracten als vastgoedbeleggingen of voorraden vastgoed (zie 2.17), het aanmerken van erfpachtverplichtingen als qualifying asset (zie 2.17), het inschatten of belangen waar sprake is van gezamenlijke zeggenschap moeten worden geconsolideerd (zie voor verdere uitwerking 2.8), voor joint arrangements waarvan BPD niet de penvoerder is, het schatten van financiële gegevens voor nog ontbrekende perioderapportages (zie 2.9), de netto realiseerbare waarde van de voorraden vastgoed (inclusief strategische grondposities) (2.10), het tussentijds verantwoorden van opbrengsten op verkochte projecten in het kader van vastgoed-ontwikkeling (2.22).



Door het lange termijn karakter van geactiveerde gronden, met name indien nog geen sprake is van een bestemmingsplan, en het beperkte aantal vergelijkbare transacties in met name strategisch aangehouden grondposities zijn de onzekerheden met betrekking tot de waardering van voorraden vastgoed (grondposities, onderhanden werk, gereed product) significant. De waardering kent verschillende aannames en 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.

## 2.7 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen

Er zijn geen, per 1 januari 2020 van toepassing zijnde IFRS standaarden of IFRIC interpretaties die van toepassing zijn voor BPD en een significante impact hebben.

## 2.8 Grondslagen voor consolidatie

### *Dochterondernemingen en acquisities*

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

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

### *Eliminatie van transacties bij consolidatie*

Verhoudingen en transacties tussen groepsmaatschap-

pijen en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening. Niet-gerealiseerde winsten op transacties met entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend en deelnemingen, worden geëlimineerd naar rato van het belang dat BPD in de onderneming heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd, tenzij uit de transactie blijkt dat er sprake is van een bijzondere waardevermindering van het overgedragen actief.

### *Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten*

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

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

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

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

Bij de ontwikkeling van integrale woongebieden wordt binnen BPD vaak gebruik gemaakt van samenwerkingsverbanden. In de meeste gevallen geldt dat iedere



deelnemende partij in het samenwerkingsverband een beslissende stem heeft, en dat dan ook alleen met consensus besluiten genomen kunnen worden. Over het algemeen is bij deze samenwerkingsverbanden dan ook sprake van een 'joint arrangement'. Ieder samenwerkingsverband kent haar eigen juridische structuur, die afhankelijk is van de wensen en eisen van de betrokken partijen. Qua rechtsvorm wordt in de regel gebruik gemaakt van de zogenaamde 'CV-BV-structuur' of de 'VOF-structuur', dan wel een afgeleide/vergelijkbare structuur. Bij de CV-BV-structuur is het risico van een deelnemende partij in beginsel beperkt tot het gestorte kapitaal en heeft men alleen recht op het netto actief uit de entiteit. Bij een Vennootschap onder Firma ('VOF') is iedere deelnemende partij in beginsel onbeperkt aansprakelijk en heeft het in beginsel naar rato recht op de activa en kent het naar rato verplichtingen ter zake van de passiva van de entiteit. Puur op basis van de rechtsvorm classificeert een CV-BV-structuur dan ook als een 'joint venture' en een VOF-structuur als een 'joint operation'. De contractuele voorwaarden en overige relevante feiten en omstandigheden kunnen echter tot een andere conclusie leiden.

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

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

Ontvangen of nog te ontvangen dividenden worden verantwoord ten laste van de kostprijs van de joint venture.

Wanneer het aandeel in de nettovermogenswaarde van de joint venture negatief is, wordt de joint venture op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie de groep (deels) aansprakelijk is voor de schulden van de joint venture of dat er sprake is van een feitelijke verplichting ('constructive obligation'), wordt een voorziening gevormd voor dit bedrag wat verantwoord wordt onder 'Voorzieningen'.

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

Voor joint-arrangements waarvoor BPD niet de penvoerder is, worden de balans- en winst-en-verliesposten verwerkt op basis van verkregen kwartaalrapportages van de penvoerder. Voor entiteiten waarvan ten tijde van de jaarafsluiting van BPD, de vierde-kwartaal rapportages niet ontvangen zijn, worden de financiële waarden voor de ontbrekende periode geschat op basis van voorgaande rapportages en prognoses.

## 2.9 Netto-omzet

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

### *Projectbaten uit vastgoedontwikkeling*

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

Volgens de bepalingen van IFRS 15 wordt omzet verantwoord volgens de methodiek 'point-in-time' of 'over-time'. Voor het bepalen van de (wijze van) omzet-verantwoording





per project maakt BPD gebruik van het vijf-stappen-model volgens IFRS 15. Hierbij worden voor BPD de volgende stappen onderscheiden:

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

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

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

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

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

#### **Stel de transactieprijs vast**

Uit de getekende koopovereenkomsten blijkt de transactieprijs. Daar waar boeteclausules van toepassing zijn, worden deze in mindering gebracht op de omzet tenzij het hoogstwaarschijnlijk is dat de boeteclausule niet zal leiden tot significante terugname van omzet.

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd. In beginsel volgt de levering van de prestatie kort op de betaling van die prestatie door de koper. BPD maakt gebruik van de praktische uitzondering dat wanneer betalingen door de koper binnen 1 jaar na levering van de prestatie plaatsvinden er geen financieringscomponent in de overeenkomst is besloten.

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

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

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

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

- *Verkoop van grondposities/kavels*

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

- *Ontwikkeling en verkoop van kavel met woningen*

In Nederland wordt veruit het grootste deel van de ontwikkelingen uitgevoerd volgens de gesplitste koop/aanneemovereenkomst (GKA). Deze overeenkomst leidt tot een overdracht van 'control' bij het notarieel transport, zodat omzetverantwoording op dit moment volgens de 'point-in-time methode' wordt verantwoord. Voor zover in Nederland full-service projecten worden ontwikkeld, wordt de omzet 'over-time' verantwoord omdat 'control' over de grond wordt overgedragen aan het begin van het project en door natrekking de koper gefaseerd eigenaar wordt van de daarop gebouwde opstallen. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten.

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

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

Voor het bepalen van verwachte resultaten op projecten worden alle projecten als geheel jaarlijks doorgerekend op basis van marktontwikkelingen en meest recente verwachtingen. Indien blijkt dat contracten verlieslatend zijn, wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd.



### **Betaalvoorwaarden**

Voor gesplitste koop/ aaneemovereenkomsten (GKA) vindt de betaling door de koper plaats bij het notarieel transport. De notaris maakt de ontvangen gelden vervolgens binnen 3 dagen over aan BPD.

Voor full-service projecten en overige dienstverlening wordt gefactureerd op basis van contractueel afgesproken momenten samenhangend met de voortgang van een opdracht. Betaling dient vervolgens plaats te vinden binnen 14 dagen, tenzij anders overeen gekomen.

### **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.

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

Bijzondere waarderverminderingen/-terugname voorraden vastgoed omvat de afwaarderingen die volgen uit een lagere netto realiseerbare waarde of het terugdraaien hiervan. Zie voor een verdere toelichting van grondslagen die samenhangen met mutaties van de voorraden vastgoed 2.22 Voorraden vastgoed.

## **2.11 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbested werk**

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

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

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

## **2.12 Personeelskosten**

### **Korte-termijnpersoneelsbeloningen**

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

### **Toegezegde-bijdrageregeling**

Voor de medewerkers in Nederland en Duitsland zijn pensioen- of andere 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. In Duitsland kent BPD geen pensioenregeling.

Verplichtingen in verband met bijdragen aan toegezegde bijdrageregelingen worden verwerkt als kosten wanneer de gerelateerde prestaties worden verricht.

Vooruitbetaalde bijdragen worden opgenomen als actief voor zover er een terugbetalingsverplichting in contanten of een verlaging van toekomstige betalingen is.

### **Overige lange-termijnpersoneelsbeloningen**

De nettoverplichting van BPD uit hoofde van langetermijnpersoneelsbeloningen 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 2.26 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 2.26 Voorzieningen.

## **2.13 Resultaat deelnemingen**

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

## **2.14 Financiële baten en lasten**

Financiële baten en lasten van BPD bestaan uit:

- Rentebaten;
- Rentelasten

Rentebaten en –lasten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen volgens de effectieve-rentemethode. Onder deze post worden tevens rentebaten en –lasten met betrekking tot handelsposities verantwoord. Bij waardeveranderingen van leningen worden de rentebaten verantwoord op basis van het rentetarief dat is gehanteerd om de toekomstige kasstromen contant te maken teneinde het realiseerbare bedrag te bepalen. Rentebaten na bijzondere waardevermindering worden opgenomen op basis van de effectieve-rente bij aangaan van het instrument. De grondslagen voor de bepaling van de reële waarde van uitstaande kredieten en de daarmee samenhangende waardevermindering worden nader toegelicht in paragraaf 2.20 Financiële activa en verplichtingen.

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

Wanneer een activiteit wordt aangemerkt als niet-voortgezette bedrijfsactiviteit worden de vergelijkende cijfers in de winst-en-verliesrekening herzien alsof de activiteit vanaf het begin van de vergelijkende periode was beëindigd. De niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten worden gepresenteerd op de regel 'Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten'.

Transacties tussen voortgezette groepsmaatschappijen en niet-voortgezette groepsmaatschappijen en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, tenzij deze worden voortgezet na beëindiging van de niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten.

## **2.16 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.

Investeringen in gehuurde gebouwen (langetermijnverbeteringen of verbouwingen van gehuurde objecten) worden tegen kostprijs (verkrijgingsprijs) opgenomen en lineair afgeschreven op basis van de gebruiksduur



(gewoonlijk gelijk aan de resterende looptijd van de betreffende huurovereenkomst).

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

BPD hanteert in het algemeen de volgende geschatte gebruiksduur:

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

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

## 2.17 Leases waar BPD optreedt als lessee

Tot en met boekjaar 2018 werden lease van materiële vaste activa en erfpacht van voorraden vastgoed geclassificeerd als operationele lease, zie toelichting 2.4 voor meer informatie. Vanaf 1 januari 2019 worden leaseovereenkomsten opgenomen als een Right-of-use actief en een overeenkomstige verplichting vanaf de datum waarop het geleasede actief beschikbaar is voor ingebruikname. De Right-of-use waarden van erfpachtcontracten worden gepresenteerd als vastgoedbeleggingen of voorraden vastgoed, omdat de erfpachtcontracten onlosmakelijk verbonden zijn met de bijbehorende onroerende goederen.

Activa en verplichtingen die voortvloeien uit een leaseovereenkomst worden initieel gewaardeerd tegen de netto contante waarde. Leaseverplichtingen omvatten de netto contante waarde van de volgende leasebetalingen:

- vaste betalingen, verminderd met eventuele te ontvangen kortingen;
- variabele leasebetalingen die zijn gebaseerd op een index of een koers;
- bedragen die naar verwachting door de groep moeten worden betaald met betrekking tot overeengekomen restwaarden;

- de uitoefenprijs van een aankoopoptie indien redelijkerwijs zeker is dat de optie wordt uitgeoefend;
- boetes voor het beëindigen van de leaseovereenkomst.

Leasebetalingen met betrekking tot naar verwachting uit te oefenen verlengingsopties, worden ook meegenomen bij de berekening van de leaseverplichtingen.

De leasebetalingen worden contant gemaakt aan de hand van de in het leasecontract gehanteerde rentevoet. Als dat percentage niet gemakkelijk kan worden bepaald, wat meestal het geval is voor leases in de groep, wordt de incremental borrowing rate van de lessee gebruikt, zijnde het tarief dat de lessee zou moeten betalen om de middelen te lenen die nodig zijn om een actief van vergelijkbare waarde als het Right-of-use actief te verkrijgen in een vergelijkbare economische omgeving tegen vergelijkbare voorwaarden.

Om de incremental borrowing rate te bepalen, moet de groep:

- waar mogelijk, als uitgangspunt gebruik maken van recente van derden ontvangen financieringen, aangepast met sindsdien gewijzigde financieringsvoorwaarden;
- een opbouwbenadering gebruiken die begint met een risicovrije rentevoet gecorrigeerd voor kredietrisico voor lease-overeenkomsten gehouden door de groep, en
- aanpassingen maken specifiek voor de leaseovereenkomst, bijvoorbeeld voor looptijd en valuta.

Voor zover de groep is blootgesteld aan mogelijke toekomstige verhogingen van variabele leasebetalingen op basis van een index of tarief, zijn die niet opgenomen in de leaseverplichting totdat ze van kracht worden. Wanneer aanpassingen van leasetermijnen op basis van een index of tarief van kracht worden, wordt de leaseverplichting opnieuw beoordeeld en gecorrigeerd tegenover het Right-of-use asset.

Leasebetalingen worden gesplitst in hoofdsom en financieringskosten. De financieringskosten worden gedurende de leaseperiode ten laste van de winst-



en-verliesrekening gebracht om een evenredige periodieke rentelast op het resterende saldo van de verplichting te verantwoorden.

Right-of-use activa worden gewaardeerd tegen kostprijs, bestaande uit:

- het bedrag van de eerste waardering van de leaseverplichtingen;
- alle leasebetalingen die op of vóór de ingangsdatum zijn gedaan, verminderd met ontvangen kortingen;
- eventuele initiële directe kosten, en
- herstelkosten.

Right-of-use activa worden lineair afgeschreven over de kortste van de levensduur van het actief en de leaseperiode. Indien de groep de intentie heeft om een aankoopoptie uit te oefenen, wordt het Right-of-use afgeschreven over de gebruiksduur van het onderliggende actief.

Bij BPD hebben de erfpachtverplichtingen op voorraad vastgoed betrekking op onderhanden zijnde projecten. Deze activa gelden daarmee als qualifying assets (een actief dat noodzakelijkerwijs pas na een aanzienlijke tijdsperiode klaar is voor het beoogde gebruik of voor verkoop). Ten gevolge daarvan worden in afwijking van bovenbeschreven verwerkingswijze voor erfpachtverplichtingen de financieringskosten en afschrijvingen niet ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht, maar geactiveerd als voorraad vastgoed.

Kortlopende lease-overeenkomsten voor inventarissen en auto's en lease-overeenkomsten met een lage waarde worden lineair als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Kortlopende leaseovereenkomsten zijn overeenkomsten met een resterende contractsduur van 12 maanden of minder. Lage waarde activa (< € 5.000) omvatten IT-apparatuur en inventarissen.

## 2.18 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen, voornamelijk bestaand uit commerciële vastgoedobjecten en een parkeergarage worden niet door BPD zelf gebruikt. Een deel van de

vastgoedbeleggingen (voornamelijk de parkeergarage) wordt aangehouden voor de langetermijn huurbaten. Het andere deel bestaat uit commerciële vastgoedobjecten, welke onderdeel zijn van een ontwikkelingsproject en in afwachting van de herontwikkeling worden verhuurd (zie voor een nadere toelichting 14. Vastgoedbeleggingen). Vastgoedbeleggingen worden verantwoord als langetermijnbelegging en opgenomen tegen kostprijs na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De vastgoedbeleggingen worden lineair afgeschreven over 40 jaar, rekening houdende met de per object bepaalde restwaarde.

Ten behoeve van de toelichting op de Vastgoedbeleggingen en ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen, wordt de reële waarde bepaald op de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs per balansdatum in de markt kan worden verkregen. De reële waarde is gebaseerd op de huidige prijzen in een actieve markt voor soortgelijk vastgoed op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

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

## 2.19 Vaste activa niet-voortgezette-activiteiten

Vaste activa (met uitzondering van financiële vaste activa) worden geclassificeerd als 'Activa niet-voortgezette-activiteiten' als hun boekwaarde voornamelijk zal worden gerealiseerd via een verkooptransactie in plaats van voortgezet gebruik en een verkoop als zeer waarschijnlijk wordt beschouwd.

Waardering vindt plaats tegen de laagste van de boekwaarde van het actief of de directe opbrengstwaarde minus verkoopkosten. Op vaste activa niet-voortgezette-activiteiten wordt niet afgeschreven.

Rente en andere kosten die kunnen worden toegerekend aan de verplichtingen van de activa die worden afgestoten, worden wel bijgeschreven.



Activa niet-voortgezette-activiteiten worden afzonderlijk van de andere activa in de balans gepresenteerd. De verplichtingen betreffende de Activa niet-voortgezette-activiteiten, worden afzonderlijk van de overige verplichtingen in de balans gepresenteerd.

Een groep van Activa niet-voortgezette-activiteiten wordt gedefinieerd als een niet-voortgezette-operatie indien het een onderdeel van de entiteit is welke verkocht is of is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch gebied vertegenwoordigt, welke onderdeel uitmaakt van een plan met de intentie om een dergelijke bedrijfsactiviteit of gebied af te stoten. Tevens wordt een dochteronderneming die uitsluitend is verworven met het oog op wederverkoop, gekwalificeerd als niet-voortgezette-operatie.

De resultaten van niet-voortgezette-operaties worden afzonderlijk gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening. Voor individuele activa niet-voortgezette-activiteiten worden resultaten niet afzonderlijk gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening.

## 2.20 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 aan een partij verstrekt zonder het voornemen de lening te verhandelen of te verkopen.

#### Financiële activa

De financiële activa tegen reële waarde met verwerking

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

Voor een beschrijving van de grondslagen van de 'investeringen gewaardeerd tegen equity methode' wordt verwezen naar 2.8 'grondslagen voor consolidatie'.

#### Leningen

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

#### Leaseverplichtingen

De leaseverplichtingen worden toegelicht bij 2.17 Leases.

#### Handelscrediteuren

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

#### Opname in en verwijdering van balans

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

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

Indien BPD de zeggenschap over het actief behoudt, maar niet nagenoeg alle risico's en voordelen, wordt het actief verantwoord overeenkomstig de mate van de aanhoudende betrokkenheid van BPD. Het verschil tussen de boekwaarde en de overgedragen waarde van het actief



wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien sprake is van niet-gerealiseerde resultaten worden die alsnog gerealiseerd.

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

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

### Waardering

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

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

### Waardeverminderingen van financiële activa en contract activa

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

## 2.21 Acute en uitgestelde belastingen

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

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

Niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden uitsluitend gesaldeerd als zij binnen dezelfde fiscale eenheid ontstaan en zowel de wettelijke bevoegdheid als het voornemen bestaat om de vorderingen en verplichtingen gesaldeerd af te wikkelen of gelijktijdig te realiseren.

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

Latente belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. De belangrijkste tijdelijke verschillen vloeien voort uit vastgoedontwikkelingsactiviteiten. Het bedrag van de latente belastingen is gebaseerd op de wijze waarop de boekwaarde van de activa en verplichtingen naar verwachting zal worden gerealiseerd of afgewikkeld, waarbij de belastingtarieven die zijn vastgesteld op balansdatum, dan wel waartoe materieel reeds isbesloten, 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.

## 2.22 Voorraden vastgoed

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

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

### Bouwterreinen en vereveningsfondsen

Terreinen worden gewaardeerd tegen kostprijs, met inbegrip van toegerekende rente en bijkomende kosten voor de aankoop en het bouwrijp maken, of de lagere netto realiseerbare waarde. Voor grond waarop volgens het bestemmingsplan geen speciale bestemming rust, wordt, indien er geen zekerheid bestaat dat de grond



bebouwd zal worden, geen rente geactiveerd. De voorwaardelijke verplichting die afhankelijk is van toekomstige bestemmingswijziging op de betreffende grond is niet opgenomen in de kostprijs van grond, maar wordt wel meegewogen bij het bepalen van de netto realiseerbare waarde.

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

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

### **Onderhanden werk**

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

De boekwaarde van het onverkochte onderhanden werk

wordt jaarlijks getoetst op indicaties van mogelijke waardedalingen. Indien een indicatie aanwezig is, wordt de indirecte opbrengstwaarde van het onderhanden werk ingeschat; in de meeste gevallen met een interne of externe taxatie. De indirecte opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Indien de kostprijs de verwachte indirecte opbrengstwaarde overstijgt, wordt een afwaardering verantwoord.

### **Gereed product**

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

### **Voorraden vastgoed classificatie als vastgoedbeleggingen**

Voorraden vastgoed kunnen in aangewezen gevallen in aanmerking komen voor herclassificatie naar vastgoedbeleggingen.

Hiervoor geldt dat indien het huidige gebruik (current use) het verhuren van een vastgoedobject betreft en de verhuur is voor een langere periode (langer dan 6 maanden), dan wordt het vastgoedobject als Vastgoedbelegging gepresenteerd (in plaats van Voorraden vastgoed).

## **2.23 Contract activa en contractverplichtingen**

Contract activa en contractverplichtingen betreffen woningbouw- en commerciële vastgoedprojecten die nog in aanbouw zijn en waarvoor BPD omzet verantwoordt op basis van de 'over-time'-methodiek (zie 2.9 Netto-omzet). Indien de bevoorschotting door de koper de door BPD op het project geleverde prestaties overstijgt, wordt





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

Contract activa worden afgewaardeerd indien er geen redelijke verwachting is dat deze geïnd worden. Een bijzondere waardevermindering voor de contract assets is gebaseerd op de vereenvoudigde ECL-methodiek.

## 2.24 Handelsdebiteuren

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

## 2.25 Eigen vermogen

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

## 2.26 Voorzieningen

BPD treft een voorziening voor deelnemingen gewaardeerd tegen 'equity' methode, verlieslatende contracten,

personeel, garanties en herstructurering wanneer ze een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting ('constructive obligation') heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is en een betrouwbare schatting van de verplichting kan worden gemaakt. Indien het effect van materiële betekenis is, worden voorzieningen bepaald door de toekomstige kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet vóór belasting waarin de actuele markttarieven tot uitdrukking komen, alsmede, voor zover van toepassing, de risico's die specifiek zijn voor de verplichting.

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

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

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

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

### *Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen*

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

### *Garantiefonds*

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

Eigenaren van deze woningen verkrijgen bij aankoop een



garantiecertificaat dat tien jaar geldig is. De daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen worden uit dit fonds voldaan. Per rapportagedatum wordt berekend of de omvang van het garantiefonds aansluit bij de verwachte financiële verplichtingen waarvan de hoogte wordt bepaald op basis van ervaringscijfers. Een eventueel verschil wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aangezien de garantie vaker verstrekt wordt door de aannemer, is het garantiefonds van BPD aflopende.

#### **Herstructureringsvoorzieningen**

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

#### **Overige voorzieningen**

Overige voorzieningen betreffen hoofdzakelijk andere garanties en juridische claims.

## **2.27 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.

## **2.28 Leases waar BPD optreedt als lessor**

Operationele leaseovereenkomsten waar BPD optreedt als lessor hebben met name betrekking op vastgoedbeleggingen en worden toegelicht in 14 Vastgoedbeleggingen. Dit betreft contracten waarbij de hieruit voortvloeiende beloningen ten gunste komen van BPD. Ontvangsten uit operationele lease-overeenkomsten worden proportioneel over de looptijd als huurbaten verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Er is geen sprake van financiële leaseovereenkomsten bij BPD.



# Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

## 3 Netto-omzet

De netto-omzet bestaat uit:

|   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Woningbouw (inclusief bouwterreinen)  | 1.188        | 1.225        |
| Commercieel vastgoed  | 45           | 117          |
| <b>Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling (netto omzet uit contracten met kopers)</b> | <b>1.233</b> | <b>1.342</b> |
| Huurbaten vastgoedbeleggingen   | 18           | 13           |
| Overige   | 8            | 9            |
| <b>Totaal netto-omzet</b>   | <b>1.259</b> | <b>1.364</b> |

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

|      | Woningbouw |     | Commercieel Vastgoed |    | Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling |     |        |
|------|------------|-----|----------------------|----|--|-----|--------|
|      | NL         | DU  | NL                   | DU | NL                                       | DU  | Totaal |
| 2019 | 502        | 686 | 34                   | 11 | 536                                      | 697 | 1.233  |
| 2018 | 594        | 631 | 116                  | 1  | 710                                      | 632 | 1.342  |

Per ultimo boekjaar heeft BPD contractuele leveringsverplichtingen met een omzetwaarde van € 951 miljoen. De verplichtingen worden als volgt verdeeld:

| Toekomstige omzetwaarde | Woningbouw |            | Commercieel Vastgoed |          | Totaal contractuele leveringsverplichtingen |            |            |
|-------------------------|------------|------------|----------------------|----------|---|------------|------------|
|                         | NL         | DU         | NL                   | DU       | NL  | DU         | Totaal     |
| 2020                    | 47         | 529        | 42                   | -        | 89  | 529        | 618        |
| 2021                    | 5          | 190        | 42                   | -        | 47  | 190        | 237        |
| 2022                    | -          | 54         | 41                   | -        | 41  | 54         | 95         |
| na 2022                 | -          | 1          | -                    | -        | -   | 1          | 1          |
| <b>Totaal</b>           | <b>52</b>  | <b>774</b> | <b>125</b>           | <b>-</b> | <b>177</b>                                  | <b>774</b> | <b>951</b> |



## 4 Bijzondere waardevermindering/-terugname voorraden vastgoed

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

|   | 2019        | 2018        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Per type vastgoed:</b>                               |             |             |
| Woningbouw (inclusief bouwterreinen)                    | (11)        | (75)        |
| Commercieel vastgoed                                    | (2)         | (11)        |
| Diensten  | -           | (2)         |
| <b>Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW</b> | <b>(13)</b> | <b>(88)</b> |

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

## 5 Bijzondere waardevermindering/-terugname activa-contracten

De waardemutaties worden als volgt worden onderverdeeld:

|                                      | 2019     | 2018     |
|--------------------------------------|----------|----------|
| <b>Per type vastgoed:</b>            |          |          |
| Woningbouw (inclusief bouwterreinen) | -        | (3)      |
| Commercieel vastgoed                 | -        | 9        |
| Diensten                             | -        | -        |
| <b>Totaal waardemutaties</b>         | <b>-</b> | <b>6</b> |

## 6 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

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

|   | 2019       | 2018         |
|---|------------|--------------|
| Woningbouw (inclusief bouwterreinen)        | 943        | 1.006        |
| Commercieel vastgoed                        | 45         | 110          |
| Overige                                     | (5)        | (3)          |
| <b>Totaal kostprijs projectontwikkeling</b> | <b>983</b> | <b>1.113</b> |
| Exploitatielasten vastgoedbeleggingen       | 5          | 3            |
| <b>Totaal kosten grond- en hulpstoffen</b>  | <b>988</b> | <b>1.116</b> |



## 7 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

|  | 2019       | 2018       |
|--|------------|------------|
| Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige) | 56         | 53         |
| Pensioenlasten   | 6          | 5          |
| Sociale lasten   | 8          | 7          |
| Inleenkrachten   | 4          | 4          |
| Overige personeelskosten                               | 7          | 8          |
| <b>Totaal personeelskosten</b>                         | <b>81</b>  | <b>77</b>  |
| Aantal werknemers (intern/fte)                         | 578        | 553        |
| Aantal inleenkrachten (extern/fte)                     | 77         | 40         |
| <b>Totale formatie (fte)</b>                           | <b>655</b> | <b>593</b> |

Van de totale formatie zijn 279 FTE's werkzaam in het buitenland (2018: 261).

## 8 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

|                                      | 2019      | 2018      |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Huisvestingskosten                   | 2         | 7         |
| Kantoorkosten                        | 2         | 2         |
| Automatiseringskosten                | 8         | 7         |
| Verkoop- en reclamekosten            | 2         | 2         |
| Diensten van derden                  | 6         | 4         |
| Algemene kosten                      | 10        | 9         |
| Dotatie voorzieningen                | 2         | -         |
| <b>Totaal overige bedrijfskosten</b> | <b>32</b> | <b>31</b> |

De Overige bedrijfskosten hebben voor € 4 miljoen (2018: € 4 miljoen) betrekking op verbonden partijen.



## 9 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

|                                 | 2019        | 2018        |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Rentebaten                      | 9           | 12          |
| <b>Totaal financiële baten</b>  | <b>9</b>    | <b>12</b>   |
| Rente leaseverplichtingen       | ( 1)        | -           |
| Rentelasten                     | (22)        | (26)        |
| <b>Totaal financiële lasten</b> | <b>(23)</b> | <b>(26)</b> |

De rentebaten hebben voor € 4 miljoen (2018: € 5 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 21 miljoen (2018: € 24 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

## 10 Belastingen

Deze post betreft de over het resultaat verschuldigde vennootschapsbelasting.

**Aansluiting tussen de opgenomen belasting en het bedrag dat resulteert uit toepassing van het Nederlandse belastingtarief op het resultaat over boekjaren 2019 en 2018:**

|  | 2019         | 2018         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                      | <b>167</b>   | <b>233</b>   |
| Tegen nominaal belastingtarief van 25,0% (2018: 25,0%) | 42           | 58           |
| Effect afwijkende belastingdruk overige landen*        | 3            | 5            |
| Effect (niet gewaardeerde) latentie                    | 2            | -            |
| Effect belastingen voorgaande jaren                    | (2)          | -            |
| Inkomsten niet belast                                  | -            | (5)          |
| Uitgaven niet aftrekbaar                               | -            | -            |
| Overig   | (3)          | (2)          |
| <b>Totaal belastingen</b>                              | <b>42</b>    | <b>56</b>    |
| <b>Effectieve druk</b>                                 | <b>25,1%</b> | <b>24,0%</b> |

\* Het effect afwijkende 'belastingdruk overige landen' heeft zowel in 2019 als in 2018 betrekking op het hogere belastingtarief in Duitsland.



|  | 2019      | 2018      |
|--|-----------|-----------|
| <b>Actuele winstbelastingen</b>  |           |           |
| Verslagjaar  | 41        | 53        |
| Vorige jaren   | (2)       | -         |
| Uitgestelde winstbelastingen   | 3         | 3         |
| <b>Totaal belastingen (voortgezette bedrijfsactiviteiten)</b>                | <b>42</b> | <b>56</b> |
| Winstbelastingen niet-voortgezette activiteiten                              | -         | 4         |
| <b>Totaal belastingen (inclusief niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten)</b> | <b>42</b> | <b>60</b> |

## 11 Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

### *Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten 2019*

Gedurende 2019 is er vanuit BPD en Rabobank het gezamenlijke idee ontstaan om een fonds voor gemene rekening op te richten alwaar men reeds ontwikkelde en nog te ontwikkelen vastgoed in wil onderbrengen om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen in het middenhuur segment. Dit fonds voor gemene rekening (BPD Woningfonds) zal in eerste instantie volledig eigendom zijn van en gefinancierd worden door de Rabobank. Alle vastgoedbeleggingen (voor zover het woningen betreft) welke door BPD zijn aangehouden binnen de Interne BeleggingsPortefeuille (IBP) worden in het eerste halfjaar 2020 in dit fonds ingebracht; projecten welke op overdrachtsdatum nog in ontwikkeling zijn worden tevens per die datum door BPD Woningfonds overgenomen.

Door het voornemen van de Managing Board (MB) van BPD om het woningvastgoed in exploitatie, welke onderdeel uitmaakt van het IBP, door middel van een verkoop over te dragen aan BPD Woningfonds, dienen deze wooncomplexen te worden gepresenteerd als held for sale (IFRS 5.6) in de balans. Het vastgoed voldoet aan de vereisten van IFRS 5 aangezien:

- Het vastgoed in zijn huidige vorm staat beschikbaar voor directe verkoop (IFRS 5.7)
- De verkoop is zeer waarschijnlijk aangezien het MB

van BPD en Rabobank hier reeds een akkoord over hebben gesloten (IFRS 5.8)

- Het vastgoed wordt naar verwachting binnen 12 maanden aan een derde partij verkocht (IFRS 5.8)
- De aandeelhouder (Rabobank) is akkoord met de verkoop van het vastgoed; de hoofddirectie van Rabobank heeft akkoord gegeven voor het oprichten van BPD Woningfonds (IFRS 5.8)

Met betrekking tot de IBP-transactie worden naast het vastgoed in exploitatie tevens de bankrekeningen van dit vastgoed, de openstaande debiteuren, crediteuren en bijbehorende transitoria verkocht.

### *Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten 2018*

De post 'Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten 2018' omvat de exploitatieresultaten en de resultaten behaald bij de verkoop van BPD Marignan S.A.S.

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





De activa en passiva uit niet-voortgezette activiteiten zijn als volgt te specificeren:

|   | 2019       | 2018     |
|---|------------|----------|
| Vastgoedbeleggingen   | 100        | -        |
| Right-of-use assets   | 3          | -        |
| Liquide middelen  | 1          | -        |
| <b>Totaal activa niet-voortgezette activiteiten</b>           | <b>104</b> | <b>-</b> |
| Lease Liability   | 3          | -        |
| Overige kortlopende schulden                                  | 1          | -        |
| <b>Totaal passiva niet-voortgezette activiteiten</b>          | <b>4</b>   | <b>-</b> |
| <b>Saldo activa en passiva niet-voortgezette activiteiten</b> | <b>100</b> | <b>-</b> |

|   |            |           |
|---|------------|-----------|
| Netto omzet   | -          | 405       |
| Bedrijfslasten  | -          | 393       |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>  | <b>-</b>   | <b>12</b> |
| Financiële baten en lasten  | -          | (3)       |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>   | <b>-</b>   | <b>9</b>  |
| Resultaat deelnemingen  | -          | 1         |
| Belastingen op resultaat uit bedrijfsoperaties                                    | -          | (4)       |
| Resultaat behaald bij verkoop door BPD Europe B.V.                                | (8)        | 58        |
| Belastingen op resultaat behaald bij verkoop door BPD Europe B.V.                 | -          | -         |
| <b>Totaal resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten</b> | <b>(8)</b> | <b>64</b> |

Het saldo 2019 bij 'Resultaat behaald bij verkoop door BPD Europe B.V.' betreffen nagekomen vennootschapsbelastinglasten uit hoofde van de verkoop van BPD Marignan S.A.S.

|   |            |           |
|---|------------|-----------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten                         | (8)        | 75        |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten                          | -          | (6)       |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten                         | -          | -         |
| <b>Totaal kasstromen niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten</b> | <b>(8)</b> | <b>69</b> |

# Toelichting op de geconsolideerde balans

## 12 Materiële vaste activa

De boekwaarde van materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

|                              | 2019     | 2018       |
|------------------------------|----------|------------|
| Aanschafwaarde               | 19       | 28         |
| Cumulatieve afschrijvingen   | (12)     | (18)       |
| <b>Stand per 1 januari</b>   | <b>7</b> | <b>10</b>  |
| Investeringen                | 5        | 5          |
| Desinvesteringen             | -        | (5)        |
| Afschrijvingen               | (3)      | (3)        |
| <b>Mutaties boekjaar</b>     | <b>2</b> | <b>(3)</b> |
| Aanschafwaarde               | 24       | 19         |
| Cumulatieve afschrijvingen   | (15)     | (12)       |
| <b>Stand per 31 december</b> | <b>9</b> | <b>7</b>   |

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen.

## 13 Right-Of-Use activa

De boekwaarde van Right-Of-Use activa vertoonde het volgende verloop:

|  | 2019      | 2018     |
|--|-----------|----------|
| <b>Stand per 1 januari voor stelselwijziging</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| Stelselwijziging IFRS 16*                        | 23        | -        |
| <b>Stand per 1 januari na stelselwijziging</b>   | <b>23</b> | <b>-</b> |
| Investeringen                                    | 5         | -        |
| Desinvesteringen                                 | (1)       | -        |
| Afschrijvingen                                   | (4)       | -        |
| <b>Mutaties boekjaar</b>                         | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Stand per 31 december</b>                     | <b>23</b> | <b>-</b> |

\* Voor een toelichting op de stelselwijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de toelichting op de jaarrekening.

De boekwaarde van de Right-of-use activa per 31 december 2019 bestaat uit:

- Huurcontracten kantoorpanden 19
- Leaseovereenkomsten auto's 4



In de winst-en-verliesrekening zijn met betrekking tot Right-of-use activa de volgende posten verantwoord:

|   | 2019 | 2018 |
|---|------|------|
| Afschrijvingen huurcontracten kantoorpanden | 3    | -    |
| Afschrijvingen leaseovereenkomsten auto's   | 1    | -    |
|   | 4    | -    |

## 14 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

|   | 2019        | 2018       |
|---|-------------|------------|
| Aanschafwaarde  | 279         | 109        |
| Cumulatieve afschrijvingen  | (22)        | (19)       |
| <b>Stand per 1 januari voor stelselwijziging</b>                      | <b>257</b>  | <b>90</b>  |
| Stelselwijziging IFRS 16*   | 4           | -          |
| Herrubricering van Voorraden vastgoed (zie toelichting)               | -           | 46         |
| <b>Stand per 1 januari na stelselwijziging en herrubricering</b>      | <b>261</b>  | <b>136</b> |
| Investerings  | 76          | 124        |
| Desinvesterings   | -           | -          |
| Afschrijvingen  | (4)         | (3)        |
| Herrubricering van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling naar Voorraden | (34)        | -          |
| Herrubricering naar Activa niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten     | (100)       | -          |
| <b>Mutaties boekjaar</b>  | <b>(62)</b> | <b>121</b> |
| Aanschafwaarde  | 222         | 279        |
| Cumulatieve afschrijvingen  | (23)        | (22)       |
| <b>Stand per 31 december</b>  | <b>199</b>  | <b>257</b> |

De Vastgoedbeleggingen per 31 december zijn verdeeld in:

|   |     |     |
|---|-----|-----|
| Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige resultaten uit projectontwikkeling   | 127 | 115 |
| Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige exploitatie- en beleggingsresultaten | 72  | 142 |

Verantwoorde bedragen in de winst-en-verliesrekening gerelateerd aan vastgoedbeleggingen:

|                                       |     |     |
|---------------------------------------|-----|-----|
| Huurbaten vastgoedbeleggingen         | 18  | 13  |
| Exploitatielasten vastgoedbeleggingen | (5) | (3) |

\* Voor een toelichting op de stelselwijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de toelichting op de jaarrekening.



### Reële waarde en taxaties

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt eind 2019 € 227 miljoen (2018: € 184 miljoen). Per 31 december 2019 is 44% van de vastgoedbeleggingen, extern getaxeerd. In 2018 waren alle vastgoedbeleggingen welke meer dan 6 maanden in bezit waren, extern getaxeerd. Externe taxaties van vastgoedbeleggingen zijn uitgevoerd door hiertoe gecertificeerde onafhankelijke externe partijen en hebben plaatsgevonden volgens de RICS taxatie-standaarden of andere gelijkwaardige taxatie-standaarden.

Bij de taxaties van de verschillende typen vastgoedbeleggingen wordt een groot aantal parameters gebruikt, die zoveel mogelijk afkomstig zijn uit de contracten en marktgegevens. Een zekere mate van beoordeling en schatting is over het algemeen onvermijdelijk. Als gevolg hiervan zijn alle vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de reële waardeclassificatie onder IFRS 13 als categorie III aangemerkt. Voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden, afhankelijk van het soort vastgoed, onder andere de volgende parameters gebruikt: de huidige en verwachte toekomstige markthuur per m<sup>2</sup>, huidige en verwachte toekomstige leegstandpercentages, locatie van het vastgoed, couranthoud van het vastgoed, de gemiddelde disconteringsvoet en eventuele kredietrisico's.

In 2019 is gerekend met een disconteringsvoet tussen de 6% en 7% (2018: tussen 5% en 7%). BPD heeft in 2019 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar vastgoedbeleggingsportefeuille. Hieruit is naar voren gekomen dat een mutatie van de disconteringsvoet met 0,25% (2018: 0,25%) een effect heeft van € 6 miljoen (2018: € 3 miljoen) op de taxatiewaarde.

### Operationele leaseovereenkomsten

De vastgoedbeleggingen bestaan per 31 december 2019 voornamelijk uit commerciële gebouwen en een parkeergarage. De begrote jaarlijkse huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen zijn € 14 miljoen (2018: € 9 miljoen).

### Herrubricering naar activa niet-voortgezette-bedrijfsactiviteiten

Voor een nadere toelichting op de herrubricering van vastgoedbeleggingen naar activa niet-voortgezette-bedrijfsactiviteiten verwijzen wij naar toelichting 11 Niet-voortgezette-bedrijfsactiviteiten.

### Herrubricering van voorraden

In juni 2019 heeft The European Securities and Markets Authority (ESMA) in een uitspraak een nadere invulling gegeven voor de classificatie van vastgoedobjecten ten behoeve van (her)ontwikkeling. De ESMA concludeert dat vastgoedobjecten welke tijdelijk worden verhuurd in afwachting van (her)ontwikkeling, op basis van 'current use' moeten worden gepresenteerd als vastgoedbeleggingen. BPD presenteerde dergelijke vastgoedobjecten voorheen als Voorraden op basis van 'intended use'. Met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018 zijn de betreffende vastgoedobjecten geherrubriceerd van Voorraden naar Vastgoedbeleggingen. Voor BPD is het effect per 1 januari 2018 berekend op € 46 miljoen. In 2018 en 2019 hebben investeringen plaatsgevonden van € 69 miljoen respectievelijk € 12 miljoen, waarmee het totale effect per 31 december 2019 € 127 miljoen bedraagt. Het effect op de resultaten blijft beperkt tot een reclassificatie van bijzondere waardeverminderingen op Voorraden vastgoed naar afschrijvingen op Vastgoedbeleggingen. Voor geheel 2019 zou dit effect circa € 1,8 miljoen zijn. Gezien het geringe belang zijn de resultaten 2018 en 2019 niet geherrubriceerd.



## 15 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'

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

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

|                                    | 2019      | 2018**    |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Stand per 1 januari saldo</b>   | <b>50</b> | <b>49</b> |
| Investerings                       | 3         | 10        |
| Desinvesterings                    | (17)      | (14)      |
| Resultaten*                        | 18        | 20        |
| Dividenden                         | (7)       | (7)       |
| Overig                             | 7         | (8)       |
| <b>Mutaties boekjaar</b>           | <b>4</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Stand per 31 december saldo</b> | <b>54</b> | <b>50</b> |

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

\*\* In het boekjaar is, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018, een herrubricering uitgevoerd met de voorziening joint ventures. De herrubricering per 1 januari 2018 bedraagt € 22 miljoen. De mutatie in het boekjaar 2018 is minus € 4 miljoen, waarmee de herrubricering per 31 december 2018 per saldo € 18 miljoen bedraagt (zie 2.3. vergelijkende cijfers).

### *Joint ventures en deelnemingen binnen BPD*

Voor elk samenwerkingsverband wordt een aparte juridische entiteit opgericht. De individuele omvang van deze samenwerkingsverbanden was in 2019 en 2018 niet materieel voor BPD.

## 16 Financiële activa tegen reële waarde

De financiële activa tegen reële waarde met mutaties door de winst-en-verliesrekening bestaat uit het belang < 5% in Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbesteden van Cultureel Erfgoed B.V. (handelsnaam BOEi).



## 17 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

|   | 2019       | 2018        |
|---|------------|-------------|
| Kredieten vastgoedontwikkeling            | 100        | 144         |
| Voorziening waardeverandering vorderingen | -          | (6)         |
| <b>Stand per 1 januari</b>                | <b>100</b> | <b>138</b>  |
| Verstreckte vorderingen                   | 11         | 7           |
| Ontvangen aflossingen                     | (4)        | (30)        |
| Afboekingen                               | -          | (11)        |
| Vrijval/benutting voorziening             | -          | 6           |
| Geactiveerde interest                     | 3          | -           |
| Herrubriceringen                          | (14)       | (10)        |
| Overig                                    | -          | -           |
| <b>Mutaties boekjaar</b>                  | <b>(4)</b> | <b>(38)</b> |
| Kredieten vastgoedontwikkeling            | 96         | 100         |
| Voorziening waardeverandering vorderingen | -          | -           |
| <b>Stand per 31 december</b>              | <b>96</b>  | <b>100</b>  |

Het saldo langlopende vorderingen bestaat voor € 67 miljoen uit vorderingen op verbonden partijen (2018: € 52 miljoen).

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen langer dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 50 miljoen (2018: € 43 miljoen) aan zekerheden verkregen.

## 18 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De latente belastingvorderingen en verplichtingen 2019 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

|                                     | 1 januari 2019 |                | Mutaties 2019                         |  | 31 december 2019 |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------------|--|------------------|----------------|
|                                     | Vorderingen    | Verplichtingen | Via winst-<br>en-verlies-<br>rekening | Via<br>vermogen<br>en overige<br>mutatie | Vorderingen      | Verplichtingen |
| Voorraden vastgoed/contract activa  | -              | 39             | 3                                     | -  | -                | 42             |
| Geactiveerde compensabele verliezen | -              | -              | -                                     | -  | -                | -              |
| <b>Totaal</b>                       | <b>-</b>       | <b>39</b>      | <b>3</b>                              | <b>-</b>                                 | <b>-</b>         | <b>42</b>      |

Uit hoofde van IFRS 16 Leases zijn per 31 december 2019 (gesaldeerde) latente belastingvorderingen en –verplichtingen verantwoord voor de Right-of-use activa (€ 6 miljoen) en de leaseverplichtingen (€ 6 miljoen). Per 31 december 2019 zijn de vorderingen en schulden gesaldeerd gepresenteerd met een saldo van nihil.



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

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

- De 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 Rabobank. De latente belastingverplichtingen hebben naar verwachting een looptijd langer dan vijf jaar.
- Per eind 2019 is een cumulatief bedrag van € 26 miljoen (2018: € 9 miljoen) aan compensabele verliezen niet geactiveerd. Van dit bedrag is € 11 miljoen (2018: € 8 miljoen) langer dan 5 jaar verrekenbaar.
- De vermogensmutatie 2018 op de post 'Vorraden vastgoed/contract activa' heeft voor € 19 miljoen betrekking op de verantwoorde correctie uit hoofde van de stelselwijziging IFRS 15. De resterende vermogensmutatie 2018 'Vorraden vastgoed/contract activa' (€ 2 miljoen) en 'Geactiveerde compensabele verliezen' (€ 14 miljoen) betreft de verkoop van BPD Marignan S.A.S..

## 19 Voorraden vastgoed

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

|                                      | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>ACTIVA</b>                        |              |              |
| Bouwtterreinen en vereveningsfondsen | 1.675        | 1.496        |
| Afwaarderingen bouwterreinen         | (374)        | (411)        |
|                                      | <b>1.301</b> | <b>1.085</b> |
| Onderhanden werk                     | 201          | 299          |
| Afwaarderingen onderhanden werk      | (59)         | (28)         |
|                                      | <b>142</b>   | <b>271</b>   |
| Gereed product                       | 18           | 33           |
| Afwaarderingen gereed product        | (5)          | (4)          |
|                                      | <b>13</b>    | <b>29</b>    |
| <b>Totaal voorraad vastgoed</b>      | <b>1.456</b> | <b>1.385</b> |



De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten. Het verloop van de afwaarderingen is voor 2019 als volgt:

|   | Stand per<br>1 januari 2019 | Dotaties/vrijval<br>(V&W) | Onttrekkingen/<br>overige mutaties | Stand per<br>31 december 2019 |
|---|-----------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Opgenomen onder Voorraden Vastgoed</b> |                             |                           |                                    |                               |
| Bouwtterreinen en vereveningsfondsen      | 411                         | (14)                      | (23)                               | 374                           |
| Onderhanden werk                          | 28                          | (1)                       | 32                                 | 59                            |
| Gereed product                            | 4                           | 1                         | -                                  | 5                             |
|   | <b>443</b>                  | <b>(14)</b>               | <b>9</b>                           | <b>438</b>                    |

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

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

De 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:

|  | 2019         | 2018         |
|--|--------------|--------------|
| <b>ACTIVA</b>                                    |              |              |
| Bouwrijpe kavels                                 | 417          | 549          |
| Lopende grondexploitaties                        | 205          | 183          |
| Overige terreinen met bestemmingsplan            | 8            | 9            |
| Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar         | 549          | 217          |
| Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar       | 127          | 126          |
| Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar        | 5            | 7            |
| Vereveningsfondsen                               | (10)         | (6)          |
| <b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b> | <b>1.301</b> | <b>1.085</b> |

Het saldo Lopende grondexploitaties bestaat voor € 11 miljoen uit Right-of-use activa voor erfpachtgronden in Voorraden. Op deze activa zijn geen afwaarderingen verantwoord.





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

|  | 2019       | 2018       |
|--|------------|------------|
| <b>ACTIVA</b>                                    |            |            |
| Woningen in voorbereiding en in aanbouw          | 140        | 249        |
| Commercieel vastgoed in ontwikkeling             | 2          | 22         |
| <b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b> | <b>142</b> | <b>271</b> |

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

Per saldo is in 2019 € 3 miljoen van de voorziening voor onderhanden werk vrijgevallen (2018: € 17 miljoen vrijval).

In 2019 is een bedrag van € 17 miljoen (2018: € 18 miljoen) aan rente gealloceerd en geactiveerd op onderhanden werk. Het toegepaste rentepercentage voor de bepaling van de te activeren rentekosten ligt tussen 1,0% tot 6,0% (2018: 1,0% tot 6,0%).

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

|  | 2019      | 2018      |
|--|-----------|-----------|
| <b>ACTIVA</b>                                    |           |           |
| Woningbouwprojecten                              | 9         | 24        |
| Commercieel vastgoedprojecten                    | 4         | 5         |
| <b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b> | <b>13</b> | <b>29</b> |

## 20 Contract activa

De Contract activa worden als volgt gespecificeerd:

**De activa contracten bestaan uit:**

|                                      | 2019       | 2018       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Woningbouw (inclusief bouwterreinen) | 374        | 252        |
| Commercieel vastgoed                 | -          | -          |
| Diensten                             | -          | -          |
| <b>Totaal contract activa</b>        | <b>374</b> | <b>252</b> |

De Contract activa per 31 december 2019 hebben allen een verwachte looptijd < 1jaar.  
Per 31 december 2019 worden geen voorzieningen noodzakelijk geacht (2018: nihil).



## 21 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 98 miljoen (2018: € 83 miljoen). Vorderingen worden voor GKA-debiteuren (uiteindelijk) voldaan bij juridische levering van het vastgoed, waardoor onderpand niet nodig wordt

geacht. Voor full service- en commerciële debiteuren zijn contractgaranties van toepassing, waardoor ook voor deze debiteuren geen onderpand nodig wordt geacht. De voorziening op debiteuren bedraagt € 2 miljoen (2018: € 3 miljoen).

## 22 Kortlopende vorderingen

De boekwaarde van kortlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

|   | 2019         | 2018       |
|---|--------------|------------|
| Kredieten vastgoedontwikkeling            | 162          | 159        |
| Voorziening waardeverandering vorderingen | -            | (4)        |
| <b>Stand per 1 januari</b>                | <b>162</b>   | <b>155</b> |
| Verstreckte vorderingen                   | 27           | 87         |
| Ontvangen aflossingen                     | (126)        | (89)       |
| Afboekingen                               | -            | -          |
| Geactiveerde interest                     | 1            | 1          |
| Vrijval/benutting voorziening             | -            | -          |
| Herrubriceringen                          | (3)          | 3          |
| Overig                                    | 1            | 5          |
| <b>Mutaties boekjaar</b>                  | <b>(100)</b> | <b>7</b>   |
| Kredieten vastgoedontwikkeling            | 62           | 162        |
| Voorziening waardeverandering vorderingen | -            | -          |
| <b>Stand per 31 december</b>              | <b>62</b>    | <b>162</b> |

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen korter dan een jaar aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 41 miljoen aan zekerheden verkregen (2018: € 120 miljoen). Per

ultimo- boekjaar zijn geen voorzieningen op de kortlopende vorderingen gevormd (2018: nihil).

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 51 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2018: € 94 miljoen).



## 23 Acute belastingvorderingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

|  | 2019      | 2018      |
|--|-----------|-----------|
| Vennootschapsbelasting                   | 4         | 1         |
| Omzetbelasting                           | 12        | 14        |
| <b>Totaal acute belastingvorderingen</b> | <b>16</b> | <b>15</b> |

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

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

BPD kiest ervoor de belastingpositie op zelfstandige wijze te berekenen en te presenteren als belastingvordering of -schuld en niet als rekeningcourant-verhouding met Rabobank.

## 24 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

|                                  | 2019      | 2018      |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Nog te ontvangen rente           | 1         | 1         |
| Overige overlopende activa       | 74        | 80        |
| <b>Totaal overlopende activa</b> | <b>75</b> | <b>81</b> |

## 25 Liquide middelen

De post liquide middelen omvat alle wettige betaalmiddelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan. Het betreft uitsluitend rekening courant tegoeden met in totaal een omvang van € 98 miljoen (2018: € 31 miljoen).

Alle liquide middelen zijn vrij beschikbaar. De liquide middelen bestaan voor € 81 miljoen (2018: € 24 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

## 26 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2018: € 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.



## 27 Leningen (langlopend)

De langlopende schulden bestaan uit:

|   | 2019       | 2018       |
|---|------------|------------|
| Termijndeposito's                           | 549        | 412        |
| Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen | 13         | 12         |
| Overige langlopende schulden                | 43         | 27         |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>          | <b>605</b> | <b>451</b> |

De termijndeposito's hebben voor €516 miljoen (2018: €406 miljoen) betrekking op verbonden partijen (Rabobank). De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde kredietfaciliteit is €1,6 miljard (2018: €1,7 miljard). Hiervan is per 31 december 2019 opgenomen €931 miljoen (lang en kort) (2018: €841 miljoen).

Een bedrag van €110 miljoen (2018: €175 miljoen) heeft een resterende looptijd > 5 jaar. De schulden < 1 jaar zijn verantwoord onder de Kortlopende schulden. De gemiddelde rente in 2019 op de langlopende schulden was 2,2% (2018: 2,4%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de termijndeposito's en de overige schulden.

## 28 Leaseverplichtingen

De boekwaarde van de leaseverplichtingen toont het volgende verloop:

|   | 2019      | 2018     |
|---|-----------|----------|
| Stand per 1 januari voor stelselwijziging | -         | -        |
| Stelselwijziging IFRS 16*                 | 35        | -        |
| Stand per 1 januari na stelselwijziging   | 35        | -        |
| Toevoegingen                              | 3         | -        |
| Afnames                                   | (4)       | -        |
| Interest                                  | 1         | -        |
| <b>Mutaties boekjaar</b>                  | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Stand per 31 december</b>              | <b>35</b> | <b>-</b> |

De Leaseverplichtingen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

|  |    |   |
|--|----|---|
| Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar) | 14 | - |
| Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar) | 21 | - |

\* Voor een toelichting op de stelselwijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de toelichting op de jaarrekening.



In de winst-en-verliesrekening zijn met betrekking tot de leaseverplichtingen de volgende posten verantwoord:

|  | 2019     | 2018     |
|--|----------|----------|
| Interestlasten leaseverplichtingen   | 1        | -        |
| Kosten kortlopende huurcontracten die niet als een Leaseverplichting zijn opgenomen          | 6        | -        |
| Kosten leaseovereenkomsten van lage waarde die niet als een Leaseverplichting zijn opgenomen | 1        | -        |
|  | <b>8</b> | <b>-</b> |

## 29 Voorzieningen

Deze post omvat de volgende korte- en langetermijn voorzieningen:

|   | 2019      | 2018      |
|---|-----------|-----------|
| Voorzieningen op joint ventures         | 42        | 45        |
| Voorziening op gronden en projecten     | 31        | 25        |
| Personeelsvoorzieningen                 | 3         | 3         |
| Garantiefonds                           | 14        | 14        |
| Overige voorzieningen                   | 1         | 1         |
| <b>Totaal langlopende voorzieningen</b> | <b>91</b> | <b>88</b> |
| Herstructureringsvoorziening            | 1         | 1         |
| <b>Totaal kortlopende voorzieningen</b> | <b>1</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Totaal voorzieningen</b>             | <b>92</b> | <b>89</b> |

De boekwaarde van de overige voorzieningen vertoonde in 2019 het volgende verloop:

|   | Personeels-<br>voor-<br>zieningen | Voor-<br>zieningen<br>op joint<br>ventures | Voor-<br>zieningen<br>gronden/<br>projecten | Garantie-<br>fonds | Herstructu-<br>rerings<br>voor-<br>zieningen | Overige<br>voor-<br>zieningen | Totaal    |
|---|-----------------------------------|--|---|--------------------|--|-------------------------------|-----------|
| <b>Stand per 1 januari</b>                          | <b>3</b>                          | <b>45</b>                                  | <b>25</b>                                   | <b>14</b>          | <b>1</b>                                     | <b>1</b>                      | <b>89</b> |
| Toevoeging ten laste van resultaat                  | -                                 | -  | -   | 4                  | 1  | -                             | 5         |
| Vrijval ten gunste van resultaat                    | -                                 | (4)  | (3)   | (1)                | -  | -                             | (8)       |
| Onttrekkingen/wijzigingen in<br>groepssamenstelling | -                                 | -  | -   | (3)                | (1)  | (1)                           | (5)       |
| Overige mutaties                                    | -                                 | 1  | 9   | -                  | -  | 1                             | 11        |
| <b>Stand per 31 december</b>                        | <b>3</b>                          | <b>42</b>                                  | <b>31</b>                                   | <b>14</b>          | <b>1</b>                                     | <b>1</b>                      | <b>92</b> |



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

|  | Personeels-<br>voor-<br>zieningen | Voor-<br>zieningen<br>op joint<br>ventures* | Voor-<br>zieningen<br>gronden/<br>projecten | Garantie-<br>fonds | Herstructu-<br>rerings<br>voor-<br>zieningen | Overige<br>voor-<br>zieningen | Totaal     |
|--|-----------------------------------|---|---|--------------------|--|-------------------------------|------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>                         | <b>7</b>                          | <b>60</b>                                   | <b>12</b>                                   | <b>16</b>          | <b>2</b>                                     | <b>9</b>                      | <b>106</b> |
| Toevoeging ten laste van resultaat                 | -                                 | -   | 3   | 4                  | 1  | -                             | 8          |
| Vrijval ten gunste van resultaat                   | -                                 | (10)  | -   | (1)                | -  | (3)                           | (14)       |
| Onttrekkingen/wijzigingen in<br>groepsamenstelling | (4)                               | (1)   | 10  | (4)                | -  | -                             | 1          |
| Overige mutaties                                   | -                                 | (4)   | -   | (1)                | (2)  | (5)                           | (12)       |
| <b>Stand per 31 december</b>                       | <b>3</b>                          | <b>45</b>                                   | <b>25</b>                                   | <b>14</b>          | <b>1</b>                                     | <b>1</b>                      | <b>89</b>  |

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

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

\* In het boekjaar is, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018, een herrubricering van € 18 miljoen uitgevoerd met de investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode'.

**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 voor zover 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.



## 30 Leningen (kortlopend)

De kortlopende schulden bestaan uit:

|                                     | 2019       | 2018       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Geldmarktdeposito's                 | 427        | 441        |
| Daggeld en opvraagbare kredietsaldi | 41         | 55         |
| Overige kortlopende schulden        | 66         | 70         |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>  | <b>534</b> | <b>566</b> |

De geldmarktdeposito's bestaan voor €416 miljoen uit schulden aan verbonden partijen (Rabobank) (2018: €441 miljoen).

Per 31 december 2019 bedragen de Overige kortlopende schulden aan verbonden partijen nihil (2018: €5 miljoen).

Er zijn geen zekerheden gesteld voor de kortlopende schulden.

## 31 Contract verplichtingen

De passiva contracten bestaan uit:

|                                      | 2019      | 2018       |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| Woningbouw (inclusief bouwterreinen) | 66        | 101        |
| Commercieel vastgoed                 | 27        | 20         |
| Diensten                             | -         | -          |
| <b>Totaal passiva contracten</b>     | <b>93</b> | <b>121</b> |

Het saldo Contract verplichtingen per 1 januari 2019 was €121 miljoen. Het volledige bedrag is in de winst-en-verliesrekening 2019 als omzet projectontwikkeling verantwoord.

De Contract verplichtingen per 31 december 2019 hebben allen een looptijd < 1jaar.

## 32 Acute belastingverplichtingen

De acute belastingverplichtingen bestaan uit:

|   | 2019       | 2018      |
|---|------------|-----------|
| Vennootschapsbelasting                      | 93         | 69        |
| Omzetbelasting                              | 10         | 24        |
| Overige belastingen                         | 2          | 2         |
| <b>Totaal Acute belastingverplichtingen</b> | <b>105</b> | <b>95</b> |

De door BPD te betalen vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid met Rabobank wordt verrekend binnen het concern. In de jaarrekening is gekozen voor presentatie als acute belastingverplichting.



### 33 Overige kortlopende schulden

De Overige kortlopende schulden bestaan uit:

|  | 2019      | 2018      |
|--|-----------|-----------|
| Nog te betalen rente                       | 11        | 11        |
| Overige kortlopende schulden               | 66        | 52        |
| <b>Totaal Overige kortlopende schulden</b> | <b>77</b> | <b>63</b> |

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



## 34 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

De niet uit de balans blijkende verplichtingen die verband houden met joint ventures worden toegelicht in paragraaf 15 Investerings gewaardeerd tegen 'Equity- methode'. BPD kent voorwaardelijke en onvoorwaardelijke

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

### Voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen bestaan uit:

|   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven garanties        | 532          | 511          |
| Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven concerngaranties | 208          | 395          |
| Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen                             | 401          | 392          |
| Onvoorwaardelijke verplichtingen uit terreinen                              | 69           | 71           |
| Verplichtingen derden inzake woningbouw                                     | 404          | 391          |
| Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed                           | 80           | 127          |
| <b>Totaal voorwaardelijke verplichtingen</b>                                | <b>1.694</b> | <b>1.887</b> |

De voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven (concern)garanties zullen voor een groot deel verlopen bij beëindiging van het project zonder dat zij geheel of gedeeltelijk tot betaling leiden. Dit betekent dat de opgevoerde bedragen niet de verwachte toekomstige kasstromen weergeven. Er is geen sprake van activa die zijn verpand of als zekerheid werden gesteld. Met hoofdelijke aansprakelijkheid ten aanzien van verplichtingen van samenwerkingsverbanden met derden wordt in de balans slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft. 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 €5 miljoen (2018: €7 miljoen) aan juridische claims ontvangen waarbij de afwikkeling eventueel tot een uitstroom van middelen kan leiden maar dit niet als waarschijnlijk wordt geacht.

### Voorwaardelijke vorderingen bestaan uit:

BPD heeft met verschillende kopers Koopstart-contracten afgesloten, waarbij kopers een voorwaardelijke korting ontvangen bij aankoop van de woning. De korting wordt door koper terugbetaald wanneer deze de woning verkoopt, waarbij de hoogte van terugbetaling mede afhankelijk is van de door koper gerealiseerde verkoopopbrengst. De cumulatief verstrekte korting uit hoofde van de Koopstartcontracten per 31 december 2019 bedraagt € 11 miljoen.

### Hoofdelijkheid fiscale eenheden belastingdienst

Diverse vennootschappen binnen de groep zijn opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting waarvan Rabobank het hoofd is. Op grond van de invorderingswet zijn de vennootschappen en de met haar gevoegde ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belastingen.



## 35 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:

|                                      | 2019       |              | 2018       |              |
|--------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                      | Boekwaarde | Reële waarde | Boekwaarde | Reële waarde |
| Financiële activa tegen reële waarde | 1          | 1            | 2          | 2            |
| Langlopende vorderingen              | 96         | 96           | 100        | 100          |
| Kortlopende vorderingen              | 62         | 62           | 162        | 162          |
| Liquide middelen                     | 98         | 98           | 31         | 31           |
| <b>Totaal financiële activa</b>      | <b>257</b> | <b>257</b>   | <b>295</b> | <b>295</b>   |

|                                  | 2019         |              | 2018         |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | Boekwaarde   | Reële waarde | Boekwaarde   | Reële waarde |
| Langlopende schulden             | 605          | 691          | 451          | 514          |
| Kortlopende schulden             | 534          | 544          | 566          | 585          |
| <b>Totaal financiële passiva</b> | <b>1.139</b> | <b>1.235</b> | <b>1.017</b> | <b>1.099</b> |

### Reële waarde van financiële activa en verplichtingen

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

reële waarde zijn opgenomen, wordt nader toegelicht in 2.20 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 op de volgende pagina wordt weergegeven welke waardingsmethoden zijn gebruikt ter bepaling van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen. Hierbij worden drie categorieën onderscheiden:





## 36 Honoraria conform artikel 2:382a BW

| (x € 1.000)             | 2019       | 2018         |
|-------------------------|------------|--------------|
| Jaarrekeningcontrole    | 825        | 925          |
| Andere opdrachten       | -          | 181          |
| <b>Totaal honoraria</b> | <b>825</b> | <b>1.106</b> |

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

rekening over het boekjaar 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor de jaarrekeningcontrole 2019 bedraagt het bedrag voor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. € 537.000 (2018: € 479.000) en voor overige in het netwerk van PricewaterhouseCoopers N.V. kantoren € 203.000 (2018: € 189.000).

## 37 Bezoldiging bestuurders

Bestuurders, welke tezamen worden aangemerkt als key-management, worden vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2019 bedroeg de bezoldiging van het Bestuur

en haar rechtsvoorgangers € 1,9 miljoen (2018: € 1,7 miljoen).

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

| (x € 1.000)                               | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Korte termijn personeelsbeloningen        | 1.275        | 1.367        |
| Pensioenregelingen                        | 88           | 93           |
| Andere lange termijn personeelsbeloningen | 541          | 214          |
| <b>Totaal bezoldiging bestuurders</b>     | <b>1.904</b> | <b>1.674</b> |

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

wordt in de personeelskosten van het daaropvolgende boekjaar verwerkt.

Er zijn geen leningen aan het Bestuur verstrekt (2018: geen).

## 38 Risk management

### 38.1 Governance

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

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



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

### 38.2 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 hanteert BPD niet.

### 38.3 Meting, normering en rapportage

Risk Management ziet erop toe dat alle relevante risico's van activiteiten op consistente wijze worden gemeten, gelimiteerd en beheerst. 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.

### 38.4 Marktrisico

Marktrisico is het risico dat de verandering van marktvariabelen, als gevolg van wijzigingen in het algemene economische klimaat, leidt tot winsten of verliezen op aangehouden posities. BPD is actief op de vastgoedmarkt en via haar funding bij Rabobank op de geld- en kapitaalmarkt. Een kwantificering van het marktrisico op de geld- en kapitaalmarkt is opgenomen in paragraaf 38.5 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 fiatteringsstructuur 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 fiatteren, terwijl voor de meest omvangrijke investeringen goedkeuring moet worden verkregen van de Vastgoed Investeringscommissie (VIC). Deze fiatteringsstructuur 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 2019 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 1.755 miljoen (2018: € 1.642 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 2019 was de omvang van deze portefeuille met participaties € 1 miljoen (2018: € 2 miljoen). De participaties in fondsen waarvoor geen actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

### 38.5 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 2019 was 1,9 (2018: 1,9). Een parallelle



stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2019 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 19 miljoen (2018: € 18 miljoen). Voor deze waardemutatie is een duration-limiet ingesteld. BPD is daar ruimschoots onder 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 verandert. BPD had op 31 december 2019 (evenals per ultimo 2018) zeer beperkte vreemde valutaposities.

Rentemarge en overig resultaat onderhevig aan valutakoers-schommelingen zijn niet materieel. Daarom vindt geen indekking van die posities plaats.

#### Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat BPD niet tijdig aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Dit kunnen rente- en

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

Voor het analyseren van de herfinancieringsverplichting is inzicht nodig in de kasstromen. Naast de hoofdsommen en opgelopen rente van de verplichtingen, dragen ook toekomstige couponbetalingen bij aan inzicht in de liquiditeitspositie van BPD. Onderstaande tabel 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.

#### Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2019:

|                                  | Direct opvraagbaar | Minder dan 3 maanden | 3 maanden tot een jaar | 1-5 jaar   | Langer dan 5 jaar | Totaal       |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------|
| <b>Verplichtingen</b>            |                    |                      |                        |            |                   |              |
| Langlopende schulden             | -                  | -                    | -                      | 478        | 127               | 605          |
| Kortlopende schulden             | 64                 | 180                  | 290                    | -          | -                 | 534          |
| <b>Totaal financiële passiva</b> | <b>64</b>          | <b>180</b>           | <b>290</b>             | <b>478</b> | <b>127</b>        | <b>1.139</b> |

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

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



### 38.6 Kredietrisico

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

### Maximale kredietrisicopositie

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

#### Maximale kredietrisicopositie:

|  | 2019       | 2018       |
|--|------------|------------|
| Langlopende vorderingen  | 96         | 100        |
| Kortlopende vorderingen  | 62         | 162        |
| <b>Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen</b> | <b>158</b> | <b>262</b> |

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

### Zekerheden

BPD verstrekt kredieten aan projectvennootschappen waarin zij zelf participeert. Het beleid van BPD is erop gericht passende zakelijke zekerheden te verlangen voordat kredieten ter beschikking worden gesteld. De belangrijkste vorm van zekerheid die BPD accepteert is hypothecaire zekerheid. De waardeontwikkeling van het als onderpand verkregen vastgoed is onderdeel van een revisiebeleid waarbij alle aspecten van een verstrekking, die bijdragen aan het kredietrisico, periodiek worden herzien. Ook worden aan BPD garanties verstrekt als

zekerheid. Doorgaans betreft het contragaranties die van samenwerkingspartijen worden verkregen ter compensatie van een deel van een garantie die door BPD is verstrekt aan de tegenpartij van het samenwerkingsverband.

### Kredietkwaliteit

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



#### Kwaliteit uitstaande kredieten:

|                               | Niet in achterstand, noch afgewaardeerd |                |                   | Afgewaardeerd | Totaal     |
|-------------------------------|---|----------------|-------------------|---------------|------------|
|                               | Zeer hoge kwaliteit                     | Hoge kwaliteit | Normale kwaliteit |               |            |
| <b>Financiële vorderingen</b> |   |                |                   |               |            |
| Langlopende vorderingen       | 24                                      | -              | 72                | -             | 96         |
| Kortlopende vorderingen       | 7                                       | -              | 55                | -             | 62         |
| <b>Per 31 december 2019</b>   | <b>31</b>                               | <b>-</b>       | <b>127</b>        | <b>-</b>      | <b>158</b> |

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

In 2019 en 2018 was geen sprake van uitstaande kredieten die vervallen zijn, maar niet afgewaardeerd.

De boekwaarde van leningen die een waardevermindering hebben ondergaan is vóór waardevermindering nihil (2018: nihil). De reële waarde van het onderpand van de leningen die een waardevermindering hebben ondergaan is nihil (2018: nihil). Het onderpand was in alle gevallen onroerend goed.

### 38.7 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 geïnterpreteerd 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 stelt BPD dashboards op 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 is er aandacht voor niet-financiële risico's en voor de risicobereidheid van BPD dienaangaande.





## 39 Verbonden partijen

De verbonden partijen van BPD zijn de dochterondernemingen, de joint ventures, de deelnemingen en de bestuurders (zie 37 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 2019 en 2018 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2019 en 2018 en openstaande bedragen ultimo 2019 en 2018 tussen BPD enerzijds en Rabobank, de joint ventures, de deelnemingen en de overige verbonden partijen anderzijds zijn opgenomen in onderstaande tabel.

|                               | Jaar | Verkopen aan verbonden partijen | Aankopen van verbonden partijen | Te ontvangen van verbonden partijen | Verschuldigd aan verbonden partijen |
|-------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Verbonden partijen</b>     |      |                                 |                                 |                                     |                                     |
| Rabobank *                    | 2019 | -                               | 25                              | 81                                  | 949                                 |
| Rabobank *                    | 2018 | -                               | 28                              | 24                                  | 860                                 |
| Joint ventures***             | 2019 | 50                              | 58                              | 130                                 | 12                                  |
| Joint ventures***             | 2018 | 60                              | 46                              | 163                                 | 11                                  |
| Overige verbonden partijen ** | 2019 | -                               | -                               | -                                   | -                                   |
| Overige verbonden partijen ** | 2018 | -                               | -                               | 52                                  | -                                   |

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

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

\*\*\* Voor de verkopen aan en aankopen van joint ventures zijn met ingang van 2019 ook het derden-aandeel in de onderlinge transacties verantwoord. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast.

## 40 Gebeurtenissen na balansdatum

### *Gevolgen van Covid-19*

De uitbraak van Covid-19 heeft zich in 2020 razendsnel ontwikkeld. Maatregelen die door diverse overheden zijn genomen om het virus in te perken hebben negatieve gevolgen gehad voor de economische activiteiten. BPD beschouwt de uitbraak van het Covid-19 virus als een gebeurtenis na balansdatum die geen nadere informatie geeft over de feitelijke toestand op balansdatum 31 december 2019. Wij hebben een aantal maatregelen

genomen om de effecten van het Covid-19-virus te bewaken en te voorkomen, zoals veiligheids- en gezondheidsmaatregelen voor onze medewerkers (zoals beperking van sociale contacten en vanuit huis werken). Wij zullen het beleid en het advies van de diverse nationale instellingen blijven volgen en zullen tegelijkertijd ons uiterste best doen om onze activiteiten zo goed en veilig mogelijk voort te zetten zonder daarbij de gezondheid van onze medewerkers in gevaar te brengen.



Als gevolg van de uitbraak van het Corona-virus zal de Nederlandse en Duitse economie naar verwachting stevig worden geraakt. Ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening is het nog te vroeg om al aan te geven wat de effecten hiervan zullen zijn op de resultaten van BPD over heel 2020. Tot en met het opmaken van deze jaarrekening zijn de gevolgen voor onze bedrijfsactiviteiten en onze resultaten beperkt. Tot op heden liggen de verkopen in lijn met de begroting en zijn projecten in verkoop niet of nauwelijks vertraagd of uitgesteld en zijn geen projecten in uitvoering gestopt in verband met gebrek aan toelevering van bouwmaterialen of gebrek aan geschikte personele bezetting.

Bij het langdurig aanhouden van maatregelen om het Covid-19-virus onder controle te houden kan dit wel een effect gaan hebben op de verkopen van woningen en daarmee een drukkend effect op de omzet en winstgevendheid van BPD. Daarnaast kan dit effect hebben op de waardering van de voorraadpositie als gevolg van verschuiving in de tijd van grondposities die tot ontwikkeling kunnen komen. Het debiteurenrisico is beperkt omdat bij verkoop betaling via de notaris wordt gewaarborgd. Het aantal onverkochte in aanbouw zijnde woningen is beperkt, mede door de in onze bedrijfsvoering ingebouwde voorverkoop drempels alvorens projecten worden gestart. Bij teruglopende verkopen zal er een impact op onze operationele kasstromen ontstaan.

De directie streeft ernaar de best mogelijke informatie te verkrijgen om zich in staat te stellen de risico's te beoordelen en passende maatregelen door te voeren om daarop in te spelen.

De maatregelen bestonden op korte termijn onder andere uit veiligheids- en gezondheidsmaatregelen voor onze medewerkers (beperking van sociale contacten en vanuit huis werken) en communicatie met onze belangrijke stakeholders, waaronder de aandeelhouder Rabobank.

De achterliggende jaren heeft BPD voldoende reserves opgebouwd, zowel wat betreft vermogen als ook in beschikbare liquiditeiten en financieringsfaciliteiten. Hiermee zijn we ervan overtuigd dat voldoende ruimte is gecreëerd om over deze moeilijke periode heen te kijken en is de continuïteit gewaarborgd. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 1,6 miljard op balansdatum en de ruimte in de beschikbare kredietfaciliteit bij de Rabobank is € 669 miljoen (zie toelichting 27 in de jaarrekening). De Rabobank krijgt relatief hoge ratings van alle ratingbureaus en is een kredietwaardige en solide bank. Daarnaast beschikken wij over instrumenten om de liquiditeitspositie te sturen, waaronder het verhogen van de drempel van voorverkoop alvorens projecten te starten, kostenbesparingen en uitstellen van investeringen.

Hoewel onzeker zijn wij op dit moment niet van mening dat de gevolgen van het Covid-19-virus een materieel negatief effect zal hebben op onze financiële conditie of liquiditeit.

#### **BPD Woningfonds**

Op 1 april 2020 heeft BPD al haar vastgoedbeleggingen (voor zover het woningen gehouden ten behoeve van exploitatie betreft) verkocht aan het BPD Woningfonds. Tevens zijn overeengekomen projecten welke op overdrachtsdatum nog in ontwikkeling waren, overgenomen door het BPD Woningfonds. Voor een nadere toelichting, zie 11. Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten.

## **41 Resultaatbestemming 2019**

De winst van € 116 miljoen (2018: € 240 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. BPD stelt 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 BW 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)

2019

2018

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Resultaat deelnemingen na belastingen | 131        | 244        |
| Overig resultaat na belastingen       | (15)       | (4)        |
| <b>Resultaat</b>                      | <b>116</b> | <b>240</b> |

# Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

| (x € 1 miljoen)                                | Toelichting | 2019         | 2018         |
|--|-------------|--------------|--------------|
| <b>Vaste activa</b>                            |             |              |              |
| Onroerende zaken en bedrijfsmiddelen           |             | 2            | 3            |
| Deelnemingen                                   | A           | 628          | 643          |
| Right-of-Use activa                            |             | 10           | -            |
| Langlopende vorderingen                        | B           | 1.399        | 1.185        |
| Latente belastingvorderingen                   |             | 3            | -            |
|  |             | <b>2.042</b> | <b>1.831</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                        |             |              |              |
| Kortlopende vorderingen                        |             | -            | 8            |
| Acute belastingvorderingen                     |             | -            | 4            |
| Overlopende activa                             |             | 7            | 7            |
| Liquide middelen                               | C           | 43           | 3            |
|  |             | <b>50</b>    | <b>22</b>    |
| <b>Totaal activa</b>                           |             | <b>2.092</b> | <b>1.853</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>                          |             |              |              |
|  | D           |              |              |
| Aandelenkapitaal                               |             | 23           | 23           |
| Agioreserve                                    |             | 468          | 468          |
| Wettelijke reserve deelnemingen                |             | 44           | 30           |
| Overige reserve                                |             | 386          | 160          |
| Resultaat beschikbaar voor winstbestemming     |             | 116          | 240          |
|  |             | <b>1.037</b> | <b>921</b>   |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>              |             |              |              |
| Langlopende schulden                           | E           | 534          | 460          |
| Leaseverplichtingen                            |             | 8            | -            |
| Langlopende voorzieningen                      |             | 3            | 3            |
|  |             | <b>545</b>   | <b>463</b>   |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>              |             |              |              |
| Kortlopende schulden                           | E           | 415          | 440          |
| Kortlopende voorzieningen                      |             | 1            | --           |
| Leaseverplichtingen                            |             | 1            | -            |
| Acute belastingverplichtingen                  |             | 66           | -            |
| Overige kortlopende schulden                   |             | 27           | 29           |
|  |             | <b>510</b>   | <b>469</b>   |
| <b>Totaal verplichtingen</b>                   |             | <b>1.055</b> | <b>932</b>   |
| <b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b> |             | <b>2.092</b> | <b>1.853</b> |

# Toelichting op de enkelvoudige balans

## A. Deelnemingen

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

| (x € 1 miljoen)                              | 2019        | 2018       |
|--|-------------|------------|
| Deelnemingen (actiefpost)                    | 643         | 628        |
| Deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)    | -           | (1)        |
| Stelselwijziging IFRS 15 per 1 januari 2018* | -           | 24         |
| <b>Stand per 1 januari</b>                   | <b>643</b>  | <b>651</b> |
| Investerings                                 | -           | -          |
| Desinvesterings                              | -           | -          |
| Resultaten                                   | 131         | 244        |
| Dividenden/ kapitaal terugbetalingen         | (146)       | (252)      |
| <b>Mutatie's boekjaar</b>                    | <b>(15)</b> | <b>(8)</b> |

Bestaande uit:

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

\* Uit hoofde van de stelselwijziging IFRS 15 is het eigen vermogen per 1 januari 2018 verhoogd met €24 miljoen.

## B. Langlopende vorderingen

Deze post omvat alle vorderingen op groepsmaatschappijen met een looptijd van meer dan een jaar. Per ultimo 2019 is voor € 1.399 miljoen aan leningen verstrekt aan groepsmaatschappijen (2018: € 1.185 miljoen). De rente op de vorderingen is variabel. Voor 2019 was het gemiddelde tarief 1,45% (2018: 2,0%). 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 2019 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 44 miljoen (2018: € 30 miljoen) voor positieve resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.

### Resultaatsbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het resultaat 2019 ad € 116 miljoen ten gunste van de algemene reserve te brengen en dividend uit te keren van € 200 miljoen ten laste van de overige reserves.

Het verloop van het Eigen Vermogen wordt als volgt gespecificeerd:

(x € 1 miljoen)

|  | Aandelen-<br>kapitaal | Agioreserve | Resultaat<br>beschikbaar<br>voor winst-<br>bestemming | Wettelijke<br>reserve deel-<br>nemingen | Overige<br>reserves | Totaal eigen<br>vermogen |
|--|-----------------------|-------------|---|---|---------------------|--------------------------|
| <b>Stand per 1 januari 2019<br/>(voor stelselwijziging)</b>                          | <b>23</b>             | <b>468</b>  | <b>240</b>  | <b>30</b>                               | <b>160</b>          | <b>921</b>               |
| <b>Stelselwijziging **</b>   | -                     | -           | -   | -                                       | -                   | -                        |
| <b>Stand per 1 januari 2019<br/>(na stelselwijziging)</b>                            | <b>23</b>             | <b>468</b>  | <b>240</b>  | <b>30</b>                               | <b>160</b>          | <b>921</b>               |
| Toevoeging resultaat   | -                     | -           | (240)   | -                                       | 240                 | -                        |
| Resultaat na belastingen (gerealiseerd)  | -                     | -           | 116   | -                                       | -                   | 116                      |
| Ongerealiseerd resultaat na belastingen  | -                     | -           | -   | -                                       | -                   | -                        |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet-<br/>gerealiseerde resultaten na<br/>belastingen</b> | <b>23</b>             | <b>468</b>  | <b>116</b>  | <b>30</b>                               | <b>400</b>          | <b>1.037</b>             |
| Dividenduitkering  | -                     | -           | -   | -                                       | -                   | -                        |
| Overige mutaties   | -                     | -           | -   | 14                                      | (14)                | -                        |
| <b>Stand per 31 december 2019</b>  | <b>23</b>             | <b>468</b>  | <b>116</b>  | <b>44</b>                               | <b>386</b>          | <b>1.037</b>             |
| <b>Stand per 1 januari 2018<br/>(voor stelselwijziging)</b>                          | <b>23</b>             | <b>468</b>  | <b>151</b>  | <b>31</b>                               | <b>(16)</b>         | <b>657</b>               |
| <b>Stelselwijziging</b>  | -                     | -           | -   | -                                       | <b>24</b>           | <b>24</b>                |
| <b>Stand per 1 januari 2018<br/>(na stelselwijziging)</b>                            | <b>23</b>             | <b>468</b>  | <b>151</b>  | <b>31</b>                               | <b>8</b>            | <b>681</b>               |
| Toevoeging resultaat   | -                     | -           | (151)   | -                                       | 151                 | -                        |
| Resultaat na belastingen (gerealiseerd)  | -                     | -           | 240   | -                                       | -                   | 240                      |
| Ongerealiseerd resultaat na belastingen  | -                     | -           | -   | -                                       | -                   | -                        |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet-<br/>gerealiseerde resultaten na<br/>belastingen</b> | <b>23</b>             | <b>468</b>  | <b>240</b>  | <b>31</b>                               | <b>159</b>          | <b>921</b>               |
| Dividenduitkering  | -                     | -           | -   | -                                       | -                   | -                        |
| Overige mutaties   | -                     | -           | -   | (1)                                     | 1                   | -                        |
| <b>Stand per 31 december 2018</b>  | <b>23</b>             | <b>468</b>  | <b>240</b>  | <b>30</b>                               | <b>160</b>          | <b>921</b>               |

\*\* Voor een nadere toelichting op de stelselwijziging 2019 wordt verwezen naar paragraaf 2.4 'Nieuwe standaarden van toepassing in 2019'.



### E. Kort- en langlopende schulden

Deze posten omvatten voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2019 op de schulden was 1,55% (2018: 2,0%). Er zijn geen zekerheden verstrekt.

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

De vennootschap is opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting waarvan Rabobank het hoofd is. Op grond van de invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belastingen.

### G. Gebeurtenissen na balansdatum

#### *Gevolgen van Covid-19*

De uitbraak van Covid-19 heeft zich in 2020 razendsnel ontwikkeld. Maatregelen die door diverse overheden zijn genomen om het virus in te perken hebben negatieve gevolgen gehad voor de economische activiteiten. BPD beschouwt de uitbraak van het Covid-19 virus als een gebeurtenis na balansdatum die geen nadere informatie geeft over de feitelijke toestand op balansdatum 31 december 2019. Wij hebben een aantal maatregelen genomen om de effecten van het Covid-19-virus te bewaken en te voorkomen, zoals veiligheids- en gezondheidsmaatregelen voor onze medewerkers (zoals beperking van sociale contacten en vanuit huis werken). Wij zullen het beleid en het advies van de diverse nationale instellingen blijven volgen en zullen tegelijkertijd ons uiterste best doen om onze activiteiten zo goed en veilig mogelijk voort te zetten zonder daarbij de gezondheid van onze medewerkers in gevaar te brengen.

Als gevolg van de uitbraak van het Corona-virus zal de Nederlandse en Duitse economie naar verwachting stevig worden geraakt. Ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening is het nog te vroeg om al aan te geven wat de effecten hiervan zullen zijn op de resultaten van BPD over heel 2020. Tot en met het opmaken van deze jaarrekening zijn de gevolgen voor onze bedrijfsactiviteiten en onze resultaten beperkt. Tot op heden liggen de verkopen in lijn met de begroting en zijn projecten in verkoop niet of nauwelijks vertraagd of uitgesteld en zijn geen projecten

in uitvoering gestopt in verband met gebrek aan toelevering van bouwmaterialen of gebrek aan geschikte personele bezetting.

Bij het langdurig aanhouden van maatregelen om het Covid-19-virus onder controle te houden kan dit wel een effect gaan hebben op de verkopen van woningen en daarmee een drukkend effect op de omzet en winstgevendheid van BPD. Daarnaast kan dit effect hebben op de waardering van de voorraadpositie als gevolg van verschuiving in de tijd van grondposities die tot ontwikkeling kunnen komen. Het debiteurenrisico is beperkt omdat bij verkoop betaling via de notaris wordt gewaarborgd. Het aantal onverkochte in aanbouw zijnde woningen is beperkt, mede door de in onze bedrijfsvoering ingebouwde voorverkoop drempels alvorens projecten worden gestart. Bij teruglopende verkopen zal er een impact op onze operationele kasstromen ontstaan.

De directie streeft ernaar de best mogelijke informatie te verkrijgen om zich in staat te stellen de risico's te beoordelen en passende maatregelen door te voeren om daarop in te spelen.

De maatregelen bestonden op korte termijn onder andere uit veiligheids- en gezondheidsmaatregelen voor onze medewerkers (beperking van sociale contacten en vanuit huis werken) en communicatie met onze belangrijke stakeholders, waaronder de aandeelhouder Rabobank.

De achterliggende jaren heeft BPD voldoende reserves opgebouwd, zowel wat betreft vermogen als ook in beschikbare liquiditeiten en financieringsfaciliteiten. Hiermee zijn we ervan overtuigd dat voldoende ruimte is gecreëerd om over deze moeilijke periode heen te kijken en is de continuïteit gewaarborgd. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 1,6 miljard op balansdatum en de ruimte in de beschikbare kredietfaciliteit bij de Rabobank is € 669 miljoen (zie toelichting 27 in de jaarrekening). De Rabobank krijgt relatief hoge ratings van alle ratingbureaus en is een kredietwaardige en solide bank. Daarnaast beschikken wij over instrumenten om de liquiditeitspositie te sturen, waaronder het verhogen van de drempel van voorverkopen alvorens projecten te starten, kostenbesparingen en uitstellen van investeringen.





Hoewel onzeker zijn wij op dit moment niet van mening dat de gevolgen van het Covid-19-virus een materieel negatief effect zal hebben op onze financiële conditie of liquiditeit.

#### ***BPD Woningfonds***

Op 1 april 2020 heeft BPD al haar vastgoedbeleggingen (voor zover het woningen gehouden ten behoeve van exploitatie betreft) verkocht aan het BPD Woningfonds. Tevens zijn overeengekomen projecten welke op overdrachtsdatum nog in ontwikkeling waren, overgenomen door het BPD Woningfonds. Voor een nadere toelichting, zie 11. Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten.



## 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 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.

Amsterdam, 28 april 2020 BPD Europe B.V.

Origineel getekend door:

Ir. W.P. de Boer, CEO

Drs. J.C. Kreikamp, CFRO

Mr. G. Voorhorst, Directeur Legal & Compliance



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## Verklaring over de jaarrekening 2019

### Ons oordeel

#### Naar ons oordeel:

- geeft de geconsolideerde jaarrekening van BPD Europe B.V., samen met haar dochtermaatschappijen ('de groep') een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de groep op 31 december 2019 en van het resultaat en de kasstromen over 2019, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard 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. ('de vennootschap') een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de vennootschap op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019 van BPD Europe B.V. te Amsterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde balans per 31 december 2019;
- de volgende overzichten over 2019: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd vermogensoverzicht en het geconsolideerd kasstroomoverzicht; en
- de toelichting met de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

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

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Onafhankelijkheid

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

#### Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (COVID-19)

Wij verwijzen naar de gebeurtenissen na balansdatum onder punt 40 van de geconsolideerde jaarrekening en onder punt G van de enkelvoudige jaarrekening waarin de managing board de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (COVID-19) op de vennootschap en op

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam, T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



de omgeving waarin de vennootschap opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

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

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

- voorwoord;
- BPD Europe in 2019;
- marktontwikkelingen 2019 en vooruitzichten 2020;
- interne ontwikkelingen;
- risicobeheersing;
- toekomst;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

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

De managing board is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de managing board noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

#### *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. 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 van materieel belang 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, 28 april 2020  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door mr. drs. S. Herwig RA MRE  
MRICS



## **Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 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 controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de managing board en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de managing board gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en

omstandigheden zijn waardoor 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 risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de vennootschap opereert. Op grond hiervan hebben

wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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



# Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming

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

## **Artikel 7.3 Winst en verlies**

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

stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.

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

---

## **Colofon**

### *Uitgave*

BPD Europe B.V.

### *Publicatie*

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

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

### *Realisatie*

Volta\_thinks\_visual, Utrecht

### *Openbaarmaking*

De jaarrekening 2019, het bestuursverslag en de overige gegevens worden na vaststelling gedeponereerd ten kantore van het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283.









Slachthuis, Haarlem



Campbell Barracks, Heidelberg

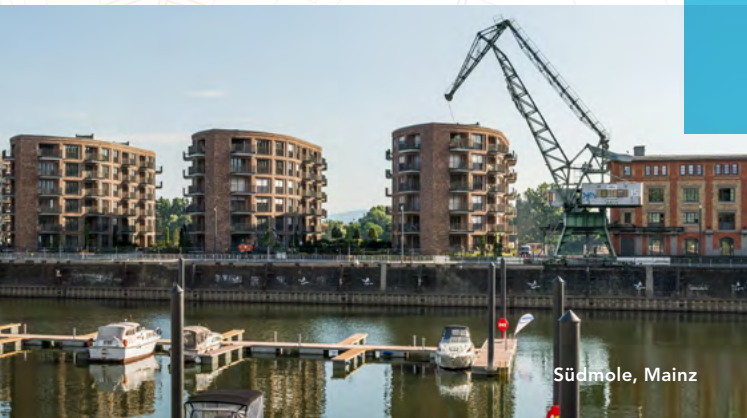




Nuene West, Nuene



Park070, Voorburg



Südmole, Mainz



Haverleij, Den Bosch