

BPL PENSIOEN

Jaaroverzicht 2025

TOTAAL RENDEMENT

11,7%

TOTAAL BELEGD VERMOGEN

3.485
miljoen

Woningen: 99,5%

VERKOCHT /GEÏNVESTEERD / GECOMMITTEERD

Verkocht*: € 34,5 miljoen

Aankopen 2025: € 289,1 miljoen

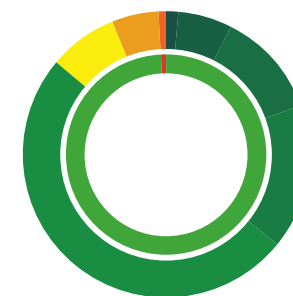
Nog te verwachte kosten:
€ 170,2 miljoen

PERCENTAGE ENERGIELABEL A

86,2%



ENERGIELABELS



Buitenring: energielabel

● Energielabel A++++	1,6%
● Energielabel A+++	6,0%
● Energielabel A++	11,9%
● Energielabel A+	16,4%
● Energielabel A	50,3%
Totaal label A	86,2%
Target	75,0%
● Energielabel B	7,7%
● Energielabel C	5,4%
● Energielabel D	0,7%

Binnenring: label

● Groen label	99,3%
● Niet-groen label	0,7%

* Daadwerkelijk verkocht in 2025

Highlights 2025

AANKOOP

90 appartementen, waarvan 65 middenhuur - Gespo, Rijswijk



AANKOOP

90 middenhuur appartementen - Steigerblok, Diemen



AANKOOP

149 appartementen - Loevesteinlaan, Den Haag



AANKOOP

20 eengezinswoningen - Groenpoort, Veenendaal



maart

mei

juni

september



AANKOOP

90 appartementen, waarvan 17 middenhuur - Bijentuin, Veenendaal



AANKOOP

127 appartementen, waarvan 111 middenhuur en 16 sociale huur - UpSouth, Rotterdam



AANKOOP

29 eengezinswoningen - Prinsenhof, Ede



AANKOOP

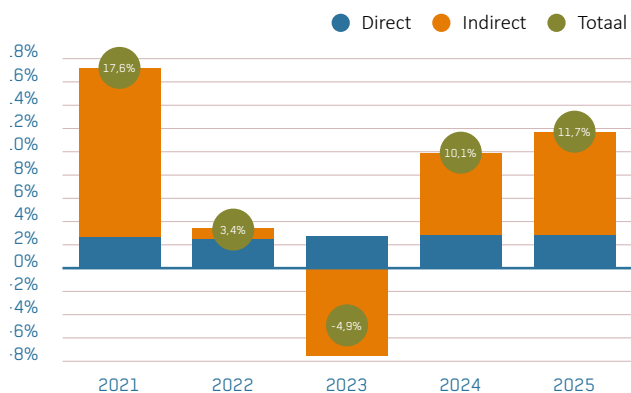
150 eengezinswoningen en 40 appartementen - Stougjeswijk, Oud-Beijerland

Projecten waar we trots op zijn

Het Schieven Warnsveld

De woningen in Warnsveld zijn verduurzaamd naar energie-label A. Hierbij worden energiezuinige maatregelen gecombineerd met circulaire en biobased oplossingen. Denk aan nieuwe kunststof kozijnen met HR++-glas, spouw- en kruipruimte-isolatie, CO₂-gestuurde ventilatie, een nieuwe voor- en achterdeur en 5 tot 8 zonnepanelen per woning. In de 13 woningen aan Het Schieven wordt ook het dak van binnenuit geïsoleerd. Een opvallende ingreep is het gebruik van hennep als biobased dakisolatie. Deze hennep is geteeld op landbouwgrond van BPL Pensioen zelf. Een tastbaar voorbeeld van het 'van land tot pand'-principe: eigen grond, eigen materiaal, eigen woning. Ook in de 30 woningen aan de Schapendoes zijn slimme keuzes gemaakt: circulair HR++-glas met hergebruikte componenten, kurk als isolatie in de voordeuren en lichte, volledig recyclebare kozijnen van 100% gerecycled PVC.

Financieel rendement (Totaal, direct en indirect)



Het Schieven Warnsveld

Mijlpaal 10.000 woningen



Met de 10.000ste woning zet BPL Pensioen een stap tegen het woningtekort. Institutionele beleggers zoals wij houden de huurmarkt in beweging. BPL investeert al 13 jaar onafgebroken in huurwoningen en dat is juist nu belangrijk. BPL heeft in de afgelopen 13 jaar meer dan 5.400 huurwoningen gekocht voor haar woningportefeuille. 2025 was een recordjaar met de aankoop van meer dan 800 huurwoningen.

Meer dan 2.000 woningen verduurzaamd



Dankzij een intensief verduurzamingsprogramma van de oudere woningen hebben we inmiddels al meer dan 2.000 woningen opgewaardeerd naar Energielabel A. Hierdoor beschikt 86% van de woningen over een Energielabel A. Ons doel is om vóór 2030 nog eens meer dan 800 woningen te verduurzamen richting energielabel A, waardoor de volledige woningportefeuille over een energielabel A beschikt. Hierbij geven we de voorkeur aan circulaire en biobased materialen. Zo worden er bijvoorbeeld kozijnen toegepast die voor 100% uit gerecycled kunststof bestaan.

Huurderstevredenheid



Steeds meer huurders van BPL Pensioen zijn tevreden over hun woning en woonomgeving. Dat blijkt uit het huurderstevredenheidsonderzoek van 2025. De scores zijn dit jaar op alle onderdelen verbeterd, en liggen op of boven het landelijk gemiddelde. Huurders waarderen zowel hun woning als de woonomgeving met een mooie voldoende. Ook de dienstverlening van de vastgoedmanagers is duidelijk vooruitgegaan. Dit komt door sneller reageren, betere communicatie en extra aandacht op plekken waar dat nodig is.

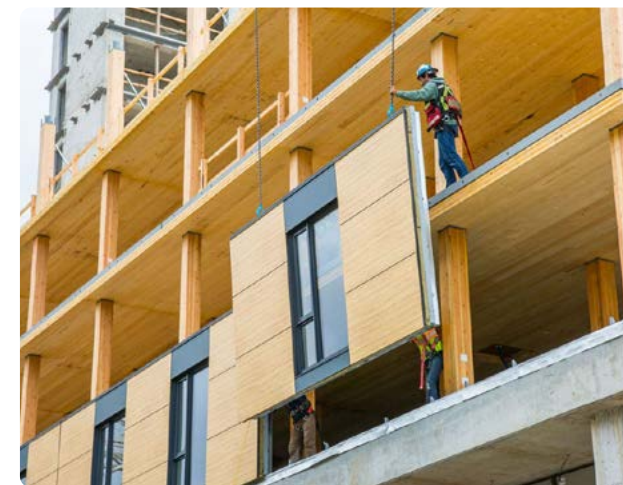
GRESB 2025

Jaarlijks neemt de vastgoedportefeuille van BPL Pensioen deel aan de GRESB benchmark om haar duurzaamheidsprestaties te meten. BPL Pensioen heeft op 8 thema's de maximale punten behaald. Ook liggen vrijwel alle scores van BPL Pensioen boven het gemiddelde van andere vergelijkbare vastgoedbeleggers. De score van is gestegen van 86 naar 88 punten (maximale score bedraagt 100 punten), waarmee een waardering van 4 sterren is behaald.



CO₂-reductie en Energieverbruik

Woningen moet niet alleen energiezuinig zijn, maar ook materiaalzuinig. Daarom sturen we actief op lagere CO₂ uitstoot in de bouw én in het gebruik van woningen. BPL Pensioen stuurt al sinds 2019 op CO₂-emissies en loopt daarmee voorop. Ten opzichte van 1990 is de uitstoot 63% lager. Omdat we eind 2024 al een halvering hadden bereikt, hebben we het doel voor 2030 aangescherpt naar 75%. Sinds 2025 ondersteunt BPL Pensioen een branche breed initiatief waar grote partijen een maximale CO₂ norm vaststellen voor bouwbedrijven. Het doel is om CO₂-uitstoot die vrijkomt bij het produceren van bouwmaterialen en het bouwen van woningen te beperken. Hierdoor wordt er verder geïnnoveerd en opgeschaald met duurzame biobased en circulaire bouwmethoden.



Achmea Real Estate

Achmea Real Estate financiert, ontwikkelt en investeert in vastgoed en hypotheek in opdracht van pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, zoals verzekeraars en charitatieve instellingen. In totaal beheren we circa EUR 10,5 miljard voor 30 klanten. Wij kiezen voor duurzame investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. Wij zijn een 100 procent dochteronderneming van Achmea B.V. en onderdeel van de Achmea Groep.

Door deze manier van werken, realiseren we verantwoorde rendementen, duurzaamheid, kwaliteit en transparantie. Wij investeren voor onze klanten in woningen, hypotheek, retail, zorgvastgoed en internationaal vastgoed.

Beleggen met betekenis

Ons vermogensbeheer draagt bij aan een duurzame toekomst. Wij kiezen voor duurzame investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. Daarmee werken wij voor onze klanten (en hun klanten) aan een gezonde financiële basis en een aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu, straks en later.

Klantenteam

Achmea Real Estate heeft een klantteam samengesteld voor het management van uw portefeuille. Dit team staat onder leiding van de portefeuillemanager en bestaat verder uit diverse specialisten waaronder de accountmanager, assetmanagers, acquisiteurs, een researcher, een jurist, een administrateur en een controller.

Voor meer informatie

www.achmearealestate.nl



De ESG-Strategie kent vier Pijlers:

PHYSICAL SUSTAINABILITY

We are taking action on climate change

- Vermindering van operationele CO₂-uitstoot
- Vermindering van materiaalgebonden CO₂-uitstoot
- Certificering van gebouwen
- Veerkrachtige gebouwen
- Biodiversiteit

SOCIAL IMPACT

We are creating a lasting social impact

- Social Impact Monitor
- Tevredenheid huurders
- Betaalbare woningen
- Geschikte huisvesting voor ouderen
- Huisvesting voor sleutelberoepen
- Bestrijding van eenzaamheid

SUSTAINABLE RESULTS

We are delivering sustainable results for our investors

- Beter presteren dan ESG-benchmarks
- Tevredenheid beleggers
- Risicobeheer
- Duurzame samenwerking met leveranciers
- Goed ondernemingsbestuur

RESPONSIBLE ORGANISATION

We are a responsible organisation

- Vermindering van de CO₂-uitstoot van de organisatie
- Betrokkenheid medewerkers
- Talent aantrekken en behouden
- Diversiteit, gelijkheid en inclusiviteit

DISCLAIMER • Achmea Real Estate B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (KvK nr. 33306313). Achmea Real Estate is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in oplossingen voor individuele en collectieve beleggingen in vastgoed. • Achmea Real Estate beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht ('Wft') voor het beheren van alternatieve beleggingsinstellingen en het verlenen van de beleggingsdiensten individueel vermogensbeheer en beleggingsadvies aan professionele beleggers in de zin van artikel 1:1 Wft. • De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor professionele beleggers en is alleen ter oriëntatie. Het vormt geen voorstel of aanbod om in te schrijven op een beleggingsfonds of om op enige andere wijze financiële instrumenten, individueel beleggingsadvies of andere financiële diensten te verwerven of te verkrijgen, noch is deze informatie bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. • Er worden geen garanties of verklaringen gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Aan de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in dit document is slechts indicatief, kan onderhevig zijn aan wijzigingen en kan zonder verdere kennisgeving worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Alle informatie in dit document is eigendom van of in licentie gegeven aan Achmea Real Estate en wordt beschermd door intellectuele eigendomsrechten.