

BPL PENSIOEN

Jaaroverzicht 2023



TOTAAL RENDEMENT

-4,9%

TOTAAL BELEGD VERMOGEN

2.933
miljoen

Woningen: 99,3%

VERKOCHT / GEÏNVESTEERD /
GECOMMITTEERD

Verkocht*: € 18,6 miljoen

Geïnvesteed**: € 58,3 miljoen

Nog te verwachte kosten:
€ 122,3 miljoen

PERCENTAGE → ENERGIELABEL A

75,3%



G R E S B
★★★★★ 2023

SAMENSTELLING WONINGPORTEFEUILLE

- Verhouding eengezinswoningen/
meergezinswoningen: 58,7% / 41,3%
- Gewogen gemiddelde leeftijd: 17 jaar en 9 maanden
- Aantal woningen: 9.068
- Aantal woningen in de nieuwbouwpipeline: 517
- Aantal zorgwoningen: 393
- Aantal studentenwoningen: 237
- Aantal woningen waarvan er een verduurzaming
loopt/ afgerond is: 1.643

* Daadwerkelijk verkocht in 2023

** Afgeroepen investeringen inclusief vervolginvesteringen in 2023

Highlights 2023

OPLEVERING MIDDELDURE HUURAPPARTEMENTEN

81 appartementen – Paddington, Amsterdam



Q1

OPLEVERING MIDDELDURE HUURAPPARTEMENTEN

131 appartementen – Nieuw Develstein, Amsterdam



Q2

OPLEVERING HUURWONINGEN

25 eengezinswoningen – Zwaaiikom fase 2, Oosterhout



Q3

HOOGSTE PUNT LEEUVENSTEYN

48 betaalbare huurappartementen – Leeuwensteyn



Q4

RESULTATEN WONINGEN

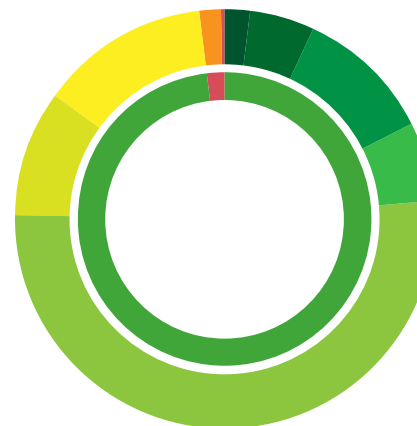
(BEDRAGEN X € 1.000)

2023

Totaal rendement	-4,9%*
Direct rendement	2,7%*
Indirect rendement	-7,5%*
Goedgekeurde aankopen/ geïnvesteerd / Gecommitteerd	€0 miljoen/ /€ 58,3 miljoen /€ 122,3 miljoen
Verkocht (verkoopopbrengst)	€ 18,6 miljoen
Aandeel > energielabel A	75,0%

* boekhoudkundig rendement

ENERGIELABELS



Buitenring: energielabel

● Energielabel A++++	2,1%
● Energielabel A+++	5,0%
● Energielabel A++	10,5%
● Energielabel A+	6,1%
● Energielabel A	51,6%

Totaal label A 75,3%

Target 64,0%

● Energielabel B	9,9%
● Energielabel C	13,1%
● Energielabel D	1,5%
● Energielabel E	0,2%

Binnenring: label

● Groen label	98,3%
● Niet-groen label	1,7%

Top performers



Hof van Holland, Hilversum
Totaalrendement

1,0%



Rotij, Saller
Totaalrendement

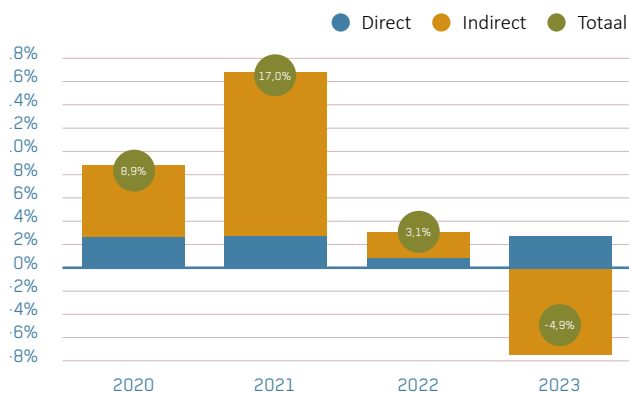
2,0%



Jan Bouwmeesterlaan, Zaandam
Totaalrendement

0,5%

FINANCIËEL RENDEMENT (TOTAAL, DIRECT EN INDIRECT)



Projecten waar we trots op zijn



Project Biodiversiteit

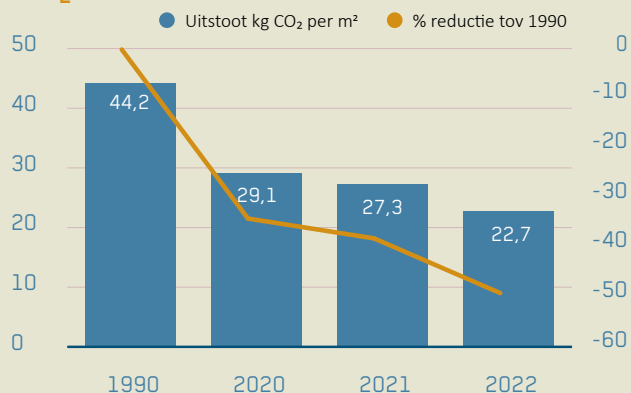
In Cederstaete te Son en Breugel en One Space te Delft zijn insecten- en bijenhôtels geplaatst. De bewoners van de verduurzaamde objecten aan de Albert Cuyplaan te Hendrik Ido Ambacht en De Hunze Hattem hebben een vlinderhuisje ontvangen om in de tuin op te hangen. Ook is tijdens oplevering van het nieuwbouwproject Zwaikom te Oosterhout een vogelhuisje aan de huurders cadeau gedaan. Tot slot worden bij twee objecten bewoners geïnformeerd over tuinbeplanting ter bevordering van de biodiversiteit.



Project Water

Ten behoeve van waterretentie en waterhergebruik zijn bij de objecten Ankrot en Vruginklanden te Enschede regentonnen geplaatst. Er worden ook slimme watermeters door Vitens geplaatst en een Water bewustwording campagne onder de huurders gevoerd met als doel waterbesparing.

CO₂-reductie en Energieverbruik



Op basis van de gerealiseerde verduurzamingstrajecten in combinatie met de aan- en verkoopstrategie is de CO₂ emissie in 2022 ten opzichte van 1990 met 49% gedaald.

Verduurzaming



BPL ziet duurzaam vastgoed als waardevast en toekomstbestendig en heeft sinds 2015 grootschalig geïnvesteerd in de verduurzaming van bestaand woningbezit. De afgelopen jaren is goedkeuring gegeven op de verduurzaming van 1.454 woningen, hiervan is de verduurzaming van slechts 122 nog in uitvoering. Dit betekent dat 92% van de goedgekeurde woningen is opgeleverd. Voor 2024 zijn 189 woningen toegevoegd aan deze verduurzamingsopgave.

GRESB 2023



BPL Pensioen behaalde in de GRESB benchmark in 2023 een score van 91 van de 100 punten, waarmee de maximale waardering van 5 sterren voor de derde keer op rij is gerealiseerd en de status van de vastgoedportefeuille als een van de 20% duurzaamste portefeuilles ter wereld wordt onderschreven.

Huurderstevredenheid

Huurders binnen de woningportefeuille van BPL Pensioen geven hun woning gemiddeld het cijfer 7,3. Voor reeds verduurzaamde woningen lag dit cijfer gemiddeld op 7,7. Hiermee wordt wederom bevestigd dat de verduurzamingstrajecten ook door huurders positief worden beoordeeld.



Bouwen aan de toekomst

In Hattem worden 18 woningen verduurzaamd. Om kinderen een duidelijk en aantrekkelijk beeld te geven over de bouw en het verduurzamen van woningen was de plaatselijke groep 8 door de aannemer Hemink uitgenodigd om langs te komen. Naast een uitleg over de verschillende rollen en een quiz, zijn de kinderen door de uitvoerder rondgeleid op de bouw. Een mooie ervaring voor de leerlingen!



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 klantenteam 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 is een handelsnaam van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., 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 ('Wvft') 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 Wvft. • 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.