



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Ce chapitre comprend des informations complémentaires concernant la Société et les données publiées dans le présent Rapport.

- P.174 À PROPOS DE CE RAPPORT
- P.175 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
- P.177 GLOSSAIRE

À propos de ce Rapport

Période de reporting

Le présent Rapport ESG donne un aperçu des performances, des mesures, des initiatives et des réalisations de Befimmo en 2023 qui ont été accomplies entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023.

Champ d'application

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées ou aux activités de Befimmo doit s'entendre sur une base consolidée, structurée principalement autour de deux Sociétés :

- > Befimmo Group SA, société holding avec le statut de FIIS détenant un certain nombre de filiales ; et
- > Befimmo Real Estate Group SRL, qui exerce les activités opérationnelles du Groupe, avec un certain nombre de filiales opérationnelles.

Normes, cadres et réglementations

Les informations publiées dans le présent Rapport sont conformes aux normes et cadres reconnus suivants :

- > Les dix principes du UN Global Compact (Pacte mondial des Nations Unies) ;
- > Les objectifs de développement durable des Nations unies ;
- > Les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations 2017 ;
- > La référence aux GRI Standards 2021 et les lignes directrices spécifiques au secteur immobilier GRI-CRESS ;
- > Les recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

En outre, Befimmo travaille déjà à l'intégration des exigences de la taxonomie de l'UE et de la CSRD (par le biais des normes ESRS) dans son reporting extra-financier. Ce faisant, la Société se prépare aux réglementations, et définit également une stratégie claire pour répondre aux questions des parties prenantes externes et d'autres organismes de normalisation et organisations auxquels Befimmo diffuse des informations sur une base volontaire.

Engagement en matière de reporting et chaîne de valeur

Befimmo a réalisé un exercice de double matérialité en 2023. Cette analyse comprend des informations sur les impacts matériels, les risques et les opportunités liés à l'entreprise par le biais de ses relations commerciales directes et indirectes dans la chaîne de valeur en amont (upstream) et en aval (downstream). L'évaluation de la double matérialité a été réalisée conformément aux normes ESRS.

Informations sur la propriété intellectuelle, le savoir-faire ou les résultats de l'innovation

La Société déclare qu'aucune omission n'a été faite concernant une information spécifique correspondant à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats de l'innovation.

Méthodologie

La méthodologie du reporting est décrite dans le chapitre « Données de performance : Performance ESG » du présent Rapport.

Assurance

Befimmo a demandé à Deloitte d'effectuer une revue d'assurance limitée sur les données ESG. Les données marquées du symbole ✓ ont été auditées au cours de cette revue. Le rapport de Deloitte se trouve dans le chapitre « Données de performance : Données ESG » du présent Rapport. Deloitte a accepté d'inclure son assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance ESG du 14 mai 2024. La Société confirme que les informations extraites des rapports du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, à la connaissance de la Société et pour autant qu'elle puisse l'assurer au vu des données publiées par ces tiers, rien n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

Personne de contact

Rudi op 't Roodt - Chief Technical & Sustainability Officer

Informations supplémentaires

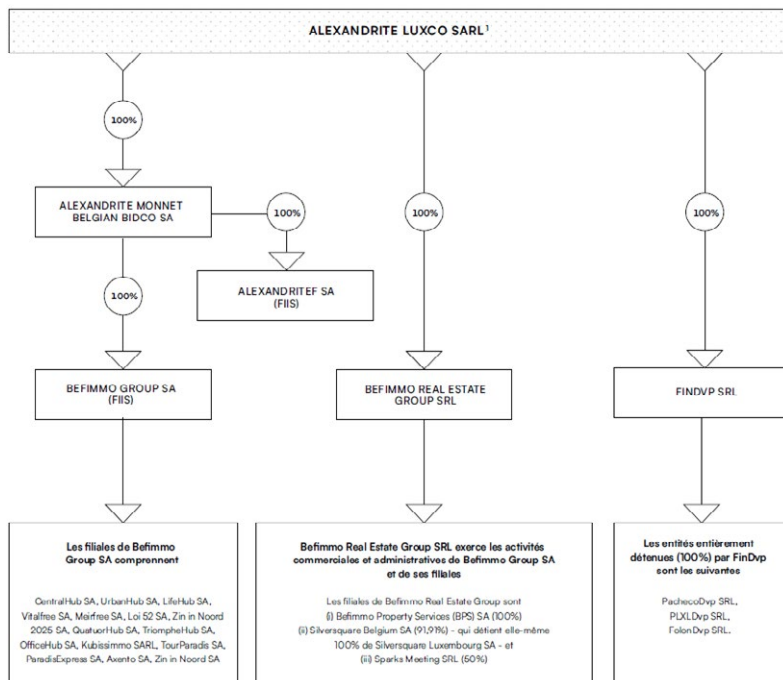
Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement les parties ESG du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- > La dernière Politique ESG ;
- > Toutes les autres politiques de gouvernance publiées sur le site ;
- > Le contenu ESG des Rapports Financiers Annuels précédents (chapitre dédié ou rapport séparé) ;
- > Les Rapports Financiers Annuels précédents ;
- > Les certificats BREEAM ;
- > Les évaluations ESG.

Renseignements généraux

Structure du groupe

Au 1^{er} novembre 2023, la structure du Groupe était la suivante :



Toutes les filiales d'Alexandrite LuxCo SaRL sont des sociétés de droit belge, à l'exception d'Axento SA, de Kubissimmo SaRL et de Silversquare Luxembourg SA, qui sont des sociétés de droit luxembourgeois.

Le Groupe, qui fait désormais partie du groupe Brookfield, est structuré principalement autour de deux Sociétés :

- > **Befimmo Group SA, société holding avec le statut de FIIS détenant un certain nombre de filiales ; et**
- > **Befimmo Real Estate Group SRL, qui exerce les activités opérationnelles du Groupe, avec un certain nombre de filiales opérationnelles.**

Ce chapitre sera donc principalement axé sur ces deux Sociétés.

1 Une société entièrement contrôlée par un des fonds immobiliers privés de Brookfield.

Dénomination, incorporation et forme juridique

Le 19 juillet 2023, **Befimmo Group** a été constitué en société anonyme (« SA »). Befimmo Group SA est une société d'investissement institutionnelle à capital fixe de droit belge investissant dans l'immobilier et couverte par la loi du 19 avril 2014².

Befimmo Group SA a opté pour le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) tel que défini par l'article 1 de l'Arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobilier spécialisés, tel que défini (« l'Arrêté royal FIIS »).

Toutes les filiales de Befimmo Group SA de droit belge³ ainsi que sa société sœur, AlexandriteF, sont des sociétés anonymes (« SA ») et disposent du statut FIIS.

Le 28 novembre 2022, **Befimmo Real Estate Group** a été constitué en société à responsabilité limitée (« SRL »). Ses filiales ont la même forme juridique (« SRL »), à l'exception de Befimmo Property Services (« SA »), Silversquare Belgium (« SA ») et Silversquare Luxembourg (« SA »).

Siège social des entités belges

Cantersteen 47 à 1000 Bruxelles

Site internet et email

www.befimmo.be

contact@befimmo.be

Durée

Toutes les sociétés qui font partie de la structure du Groupe ont été constituées pour une durée indéterminée, étant entendu que cette durée est automatiquement limitée à 10 ans pour les sociétés qui sont enregistrées comme FIIS à partir du moment où elles sont enregistrées sur la liste FIIS tenue par le SPF Finances. Cette durée de 10 ans peut toutefois être prolongée par des périodes successives de maximum cinq ans par résolution de l'Assemblée générale.

Registre belge des personnes morales

Toutes les sociétés belges sont inscrites au Registre belge des personnes morales.

Befimmo Group SA est enregistrée sous le numéro 0804.033.097 et Befimmo Real Estate Group SRL sous le numéro 0794.148.007.

² Relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires.

³ À l'exception de Meifree SA et Vitalree SA.

Lieu d'enregistrement des entités belges

Bruxelles

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

- > Les statuts peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles et au siège social de chaque société. Les statuts de Befimmo Group SA, Befimmo Real Estate Group SRL, Befimmo Property Services SA, Silversquare Belgium SA et Sparks Meeting SRL peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo : <https://www.befimmo.be/fr/befimmo-en-un-coup-doeil/structure-du-groupe/befimmo-sa> ;
- > Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles ;
- > Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège de chaque société.

Statuts

Les statuts de chaque société belge peuvent être consultés au greffe du tribunal de l'entreprise de Bruxelles et au siège social de chaque société. Les statuts de Befimmo Group SA, Befimmo Real Estate Group SRL, Befimmo Property Services SA, Silversquare Belgium SA et Sparks Meeting SRL peuvent également être consultés sur le site internet : <https://www.befimmo.be/en/befimmo-glance/group-structure/befimmo-sa>.

Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS)

Le 14 septembre 2023, Befimmo Group SA et ses filiales belges, ainsi qu'AlexandriteF SA ont obtenu le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS).

Soumis à l'agrément du SPF Finances, le FIIS est soumis à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- > Prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par action ;
- > Un investissement limité à l'immobilier ;
- > Une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille ;
- > Une évaluation annuelle du patrimoine immobilier par des experts indépendants.

Glossaire

Arrêté royal du 9 novembre 2016

Arrêté royal relatif aux fonds d'investissement immobilier spécialisés.

BAF+

La valeur BAF+ représente le rapport entre la surface écologiquement utile et la surface totale d'un projet ou d'une zone.

BNG (Biodiversity Net Gain)

Le BNG est une approche du développement, de la gestion des terres et de la mer qui laisse la biodiversité dans un état mesurable meilleur qu'avant le développement.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

Première méthode mondiale d'évaluation de la performance et de durabilité environnementale des immeubles. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment (www.breeam.com).

CBD (Central Business District) et assimilé

Les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Nord, et l'aéroport de Bruxelles.

CDP (Carbon Disclosure Project)

Organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre (www.cdp.net).

Certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments)

Le certificat PEB est un document qui communique des informations sur la performance énergétique d'un bien immobilier et permet de la comparer à celle d'autres biens de même affectation.

CO₂e ou équivalent

Le nombre de tonnes métriques d'émissions de CO₂ ayant le même potentiel de réchauffement global qu'une tonne métrique d'un autre gaz à effet de serre.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

La CSRD requiert des entreprises qu'elles rapportent l'impact de leurs activités sur l'environnement et la société, et impose l'audit des informations rapportées.

Embodied carbon (carbon embarqué)

L'empreinte carbone d'un bâtiment avant sa construction et englobe les gaz à effet de serre émis pendant le processus de construction.

Émissions de GES (gaz à effet de serre)

Gaz présents dans l'atmosphère qui augmentent la température de surface de la planète.

EPRA (European Public Real-Estate Association)

L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente plus de 690 milliards € d'actifs immobiliers (www.epra.com).

ESG (Environment, Social, Governance)

Il s'agit des trois piliers sur lesquels les entreprises sont censées rapporter.

ETP (Équivalent Temps Plein)

L'équivalent temps plein fait référence au nombre d'heures travaillées à temps plein par les employés d'une organisation.

FIIS (Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé)

Les fonds d'investissement immobilier sont des sociétés d'investissement institutionnelles à capital fixe qui investissent exclusivement dans l'immobilier, tel que défini à l'article 2, 4° de l'Arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobilier spécialisés. L'accès à l'investissement dans un fonds d'investissement immobilier est limité aux seuls investisseurs éligibles, qui sont des investisseurs institutionnels ou professionnels.

GHG Protocol

Le GHG Protocol représente un cadre global normalisé pour la mesure et la gestion des émissions de gaz à effet de serre (<https://ghgprotocol.org/>).

Green Deal européen

Le Green Deal européen, approuvé en 2020, est un ensemble d'initiatives politiques de la Commission européenne dont l'objectif principal est de rendre l'Union européenne (UE) climatiquement neutre en 2050.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable (www.gresb.com).

GRI (Global Reporting Initiative)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité Sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde (www.globalreporting.org).

Hinterland économique

Bruxelles, Bruxelles décentralisé et périphérie de Bruxelles.

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché.

kW (kilowatt)

Le kilowatt est utilisé pour exprimer la puissance d'un appareil électrique ou d'un générateur.

Le kilowatt heure (kWh) est utilisé pour exprimer la quantité d'énergie électrique consommée par un appareil électrique ou produite par un générateur électrique.

Le kilowatt crête (kWc) représente la puissance d'un panneau solaire.

Like-for-Like

Mesure de choses identiques, d'une même période sur des années différentes, etc.

LTV (loan-to-value)

LTV = (dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille.

ODD (Objectifs de Développement Durable)

Les objectifs de développement durable, ou objectifs mondiaux, ont été adoptés par les Nations unies en 2015 et constituent un ensemble de dix-sept objectifs interdépendants visant à assurer un avenir meilleur et plus durable pour tous.

Résultat net

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

SBTi (Science Based Targets initiative)

SBTi definieert en bevordert beste praktijken in uitstootvermindering en net zero doelstellingen in lijn met de klimaatwetenschap (<https://sciencebasedtargets.org/>).

Taux de rétention

Pourcentage d'employés qui restent dans votre entreprise pendant une période donnée.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est le rapport entre l'espace loué ou utilisé et le nombre total d'espaces disponibles.

TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)

La TCFD fournit des informations aux investisseurs sur les mesures prises par les entreprises pour atténuer les risques liés au changement climatique, ainsi que sur la manière dont elles sont gouvernées (www.fsb-tcdf.org).

Taxonomie de l'UE

La Taxonomie de l'UE pour les activités durables est un système de classification établi pour clarifier quels investissements sont durables d'un point de vue environnemental, dans le contexte du Green Deal européen. L'objectif de la taxonomie est d'empêcher l'écoblanchiment et d'aider les investisseurs à faire des choix plus écologiques. Les investissements sont évalués en fonction de six objectifs : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'économie circulaire, la pollution, l'effet sur l'eau et la biodiversité.

UNGC (United Nations Global Compact)

Le Pacte mondial des Nations unies est un appel aux entreprises pour qu'elles alignent leurs stratégies et leurs opérations sur dix principes universels liés aux droits de l'homme, au travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption, et qu'elles prennent des mesures qui font progresser les objectifs sociétaux et la mise en œuvre des ODD (<https://unglobalcompact.org/>).

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsi.be).

VLE (Valeur Locative Estimée)

Valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

WELL

Le WELL Building Standard™ est un outil permettant aux immeubles et organisations de proposer des espaces plus réfléchis et plus intentionnels qui améliorent la santé et le bien-être des personnes, notamment en améliorant la qualité de l'air, de l'eau et de la lumière (www.wellcertified.com).