Befimmo

Uittreksel van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

104 Boodschap van de CEO
106 Algemene informatie
110 Onze visie in een welbepaalde context
113 Beheer van het maatschappelijk verantwoord ondernemen
119 De belangrijkste verwezenlijkingen
135 Prestatie-indicatoren
150 Kwantitatieve doelstellingen
152 Bijkomende informatie
153 Bijlagen

BOODSCHAP VAN DE CEO

Op het vlak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen ("MVO") streeft Befimmo er naar om zowel de milieugerichte als de economische en sociale aandachtspunten in haar activiteiten te integreren.

Omdat Befimmo vooral actief is in vastgoed, spreekt het vanzelf dat ze op de eerste plaats haar milieu-impact aanzienlijk kan beïnvloeden. Daarom stonden de milieuaspecten altijd centraal in haar communicatie inzake duurzame ontwikkeling, zonder daarom de andere twee MVO-pijlers te verwaarlozen, wel integendeel.

Huidig Verslag, waarin veel aandacht wordt besteed aan maatschappelijk verantwoord ondernemen, biedt de kans om meer toelichting te geven bij de maatregelen die op economisch en sociaal vlak werden genomen. Daarnaast werd voor het luik milieu-aspecten een reeks kwantitatieve indicatoren ingevoerd die het gemakkelijker maken om een tastbaar beeld te geven van de toepassing van ons beleid.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is vandaag dus een integrerend deel van uw strategisch beleid?

Dat klopt, het milieu-aspect is niet meer weg te denken uit onze activiteiten, en dan vooral als het om renovatie gaat. De spelers uit de vastgoedsector worden er alsmaar gevoeliger voor en de markt begint meer en meer het verschil te maken tussen gebouwen die goede energieprestaties leveren en de andere.

Gelukkig zijn we al lange tijd proactief. We hebben niet gewacht op de recente wetten en regelgeving om vooruit te gaan: de energieprestatie van al onze projecten is sinds enkele jaren al een vast onderdeel van ons investeringsprogramma.

Daar zijn verschillende redenen voor. Ten eerste groeit bij onze betrokken partijen de belangstelling voor dit thema en krijgen we vaak vragen daarover. Het zou niemand ten goede komen als we zouden voorbijgaan aan deze belangstelling. Ten tweede zijn ook onze huurders gevoelig voor deze milieukwesties, uit zorg voor het milieu natuurlijk, maar ook om economische redenen en voor hun reputatie.

Tot slot is duurzame ontwikkeling zeker ook belangrijk voor ons omdat we door de renovatie van de gebouwen om ze op de moderne energienormen aan te sluiten, Befimmo meteen in een strategische positie op haar markt plaatsen. Daarom keuren wij elk jaar in de vergadering van de Raad van Bestuur over de strategie een specifiek budget goed voor alles wat te maken heeft met het luik energie-investeringen.

Onze filosofie is en blijft op de lange termijn gericht. Wij willen waarde geven aan het gebouw. Dat wil zeggen waarde die de huurder ten goede komt terwijl hij het betrekt, en waarde die het gebouw heeft na zijn vertrek. Deze langetermijnvisie vereist een scherpzinnige proactiviteit waar het milieubeleid een geïntegreerd deel van uitmaakt.

Vergen deze doelstellingen grote investeringen?

Ja. We hebben momenteel een investeringsprogramma in renovatie en bouw van zowat 175 miljoen € over de komende drie jaren. Deze renovaties houden rekening met de energieprestatie van het gebouw. Dit programma omvat ook de bouw van het gebouw Paradis in Luik, naast het station Guillemins.

Deze toren wordt een echt toonbeeld op het vlak van energie en milieu.

De bijkomende investering in energieprestatie vertegenwoordigt 5 tot 10% van het totale bedrag en zal de huurder rechtstreeks energie doen besparen.

Voor het overige investeren wij tegelijk een bedrag van nagenoeg 4 miljoen € per jaar in de portefeuille in exploitatie, voornamelijk voor het onderhoud en de *upgrade* van de gebouwen die momenteel in gebruik zijn. De huurder zelf moet trouwens ook de milieu-impact van het gebouw in het oog houden… Daar bestaat onze rol erin toe om hem bewust te maken van zijn verantwoordelijkheid als grote energieverbruiker.

Hebt u ook bij u, intern, dergelijke concrete maatregelen ingevoerd?

Ja, naast dit beleid van energiebesparingen voor de gebouwen die wij op de markt aanbieden, werken wij ook aan een eigen milieubeleid. We hebben intern een reeks maatregelen genomen om onze impact op het milieu te verkleinen, zoals een beter beheer van de uitstoot van ons wagenpark. Misschien vindt u dat eerder symbolisch, maar zo zie ik dat niet. Ik denk dat dit echt helpt om de denkwijzen in het algemeen te veranderen en die gaan meer en meer in de richting van een koppeling van de financiële en de extrafinanciële strategieën.

Dus ook al is de reikwijdte van deze maatregelen op onze eerder beperkte schaal niet zo groot, toch geloven wij er allemaal in, individueel en als team. Onze cel duurzame ontwikkeling werkt trouwens ook mee aan deze bewustmaking, met geregelde communicatie en specifieke informatie. Het personeel en de teams van Befimmo zijn

tevens belangrijke betrokken partijen en spelen als dusdanig een grote rol in die hele thematiek.

Berust dit engagement op principes, een beleid?

We hebben deze principes inderdaad in een beleid gegoten, dat op de website van Befimmo te lezen staat. Dit beleid werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Deze wordt op de hoogte gehouden van en betrokken bij alle belangrijke beslissingen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen. In onze cel duurzame ontwikkeling zitten trouwens ook enkele Effectieve Bedrijfsleiders. Dat bewijst ons aller engagement, van de directie inbegrepen. Die cel wordt ondersteund door het departement human resources en staat ook in voor de informatie aan de teams. U ziet dat iedereen bij Befimmo een eigen rol krijgt in de MVO-doelstellingen. Een nauwgezette opvolging van de beslissingen, met een stuurbord op middellange termijn, maakt mogelijk om deze doelstellingen concreet vorm te geven.

Eerlijk gezegd, durf ik te geloven dat wij een voortrekker zijn op dit gebied. Wij effenden het pad door zeer concreet een milieubeleid op te nemen in onze strategie, zodat we op dat gebied nu een voorsprong hebben op anderen. Misschien hebben we wel de fout gemaakt dat we niet genoeg hebben gecommuniceerd, zoals onze betrokken partijen al hebben laten weten. We houden rekening met hun mening in dit Verslag, waarin de maatregelen en onze doelstellingen ter zake uitgebreid worden toegelicht.

Werpt deze aanpak vruchten af?

Ja, hoor! In 2010 kreeg ons Milieumanagementsysteem de ISO 14001-certificatie. Dat betekent dat ons beleid geloofwaardig, stevig en erkend is. Dat is veelbelovend voor onze tegenpartijen, maar ook voor Befimmo zelf: deze erkenning spoort ons om onze inspanningen verder te zetten. Dit “duurzaam” perspectief zal ons blijven motiveren in onze dagelijkse keuzes en in alles wat we ondernemen.

Welke zijn uw laatste prioriteiten?

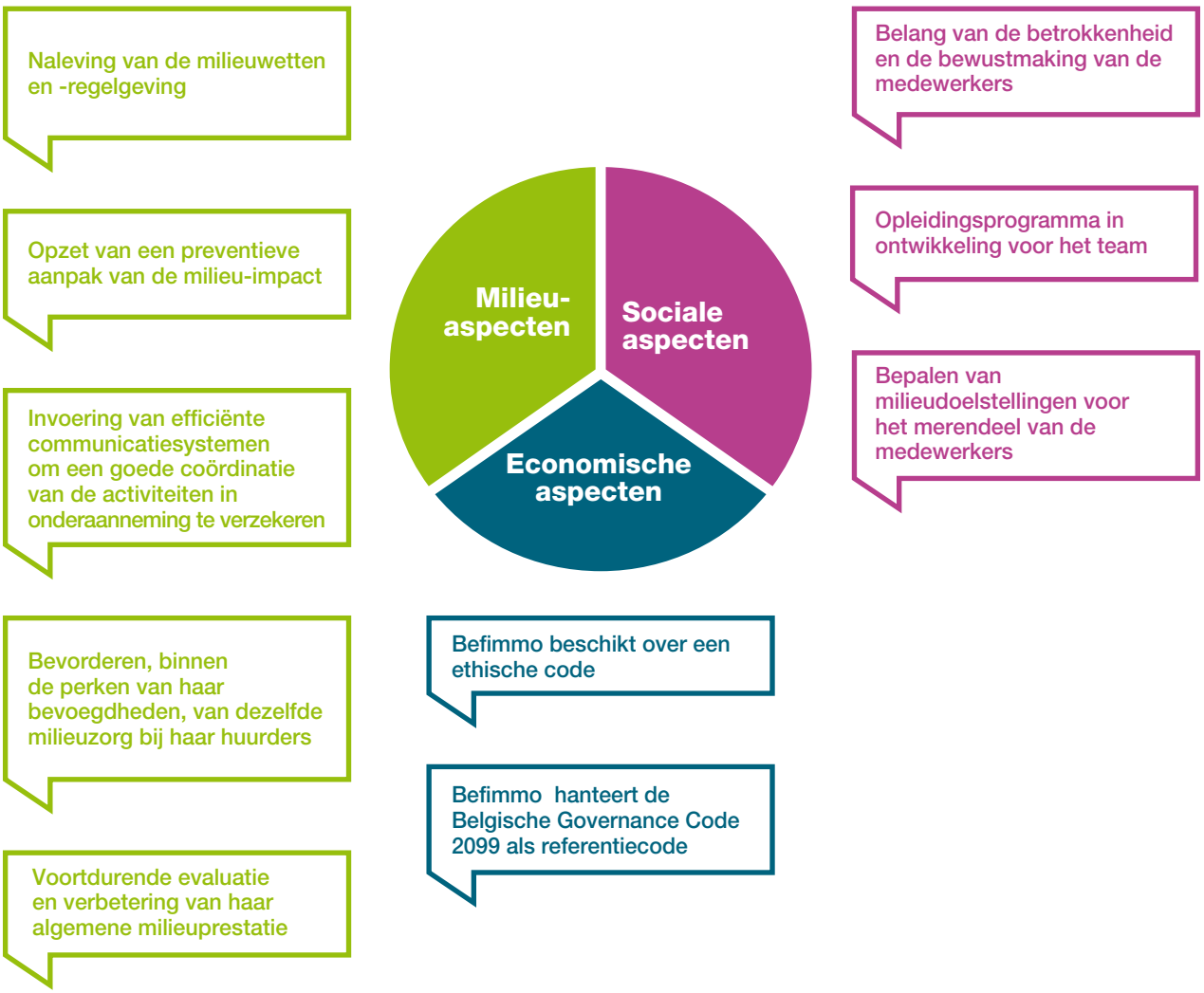
Dit jaar voegen we kwantitatieve aan kwalitatieve doelstellingen toe. Deze zijn nauwkeurig en meetbaar, om zo met cijfers te kunnen aantonen dat de milieu-impact van onze vastgoedportefeuille vermindert. Deze kwantitatieve doelstellingen, die voor de periode van 2012 tot 2014 gelden, zullen ontegensprekelijk een hoofdrol spelen, zowel intern als extern. Ze zullen het team motiveren in hun dagelijkse beslissingen en de betrokken partijen een middel geven om onze inspanningen op dat vlak te meten.

ALGEMENE INFORMATIE

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

Befimmo sluit zich aan bij de vastgelegde principes in Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). De krachtlijnen van haar beleid in maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn schematisch samen te vatten als volgt:

BELEID IN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN VAN BEFIMMO



GRI-rapportering

Het **GRI**[1] stelt een standaard in voor de verslaggeving over maatschappelijk verantwoord ondernemen, die wereldwijd aanvaard wordt. Dit Jaarlijks Financieel Verslag haalt een **kwaliteitsniveau B+** (zie Tabel 1) en werd dus gecontroleerd door een derde partij, met name Deloitte (zie paragraaf "Externe controle" op p. 109), wat mogelijk maakte om het teken "+" toe te voegen aan het kwaliteitsniveau B.

Een controle door het GRI heeft dit kwaliteitsniveau bevestigd. Deze controle is geen oordeel over de waarde of de kwaliteit van de inhoud van het Verslag, maar beoordeelt in welke mate het GRI-rapporteringskader wordt toegepast.

Sinds de publicatie door het GRI van het supplement voor de vastgoedsector, het CRESS *(Construction and Real Estate Sector Supplement)*, houdt Befimmo in haar Verslag ook rekening met de richtlijnen en prioriteiten van het supplement, waar ze van toepassing zijn.

De index van de inhoud van het GRI is te vinden in Bijlage 3, op pagina 164 van dit Verslag.

TABEL 1: CRITERIA VAN DE TOEPASSINGSNIVEAUS VAN DE GRI-RAPPORTERING

Niveau van toepassing		C	C+	B	B+	A
Vereiste informatie	Onderdelen van informatie met betrekking tot het profiel van de organisatie – OUTPUT	Verslag over: 1.1 2.1 - 2.10 3.1 - 3.8, 3.10 - 3.12 4.1 - 4.4, 4.14 - 4.15	Rapport goedgekeurd door externe partij	Verslag over alle criteria van niveau C evenals: 1.2 3.9, 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Rapport goedgekeurd door externe partij	Zelfde vereisten als voor niveau B
	Informatie met betrekking tot de benadering van het management – OUTPUT	Optioneel		Informatie met betrekking tot de benadering van het management voor elke rubrieksindicator		Informatie met betrekking tot de benadering van het management voor elke rubrieksindicator
	Prestatie-indicatoren & prestatie-indicatoren van sectorale supplementen – OUTPUT	Verslag over minimum 10 prestatie-indicatoren waarvan minstens: 1 sociale, 1 economische en 1 ecologische		Verslag over minimum 20 prestatie-indicatoren waarvan minstens: 1 economische, 1 ecologische, 1 over de mensenrechten, 1 over het werk, maatschappelijke relaties en waardig werk, 1 over de maatschappij en over product verantwoordelijkheid		Verslag over elke G3- en sectorale supplementen indicator met inachtneming van de materialiteitsdrempel door ofwel dit te rapporteren ofwel de reden te geven voor het verzuim

(1) *Global Reporting Initiative* ("GRI") – https://www.globalreporting.org/.

ALGEMENE INFORMATIE

EPRA reporting

In september 2011 publiceerde de *European Public Real Estate Association* (**"EPRA"**) voor het eerst een rapport met de titel *"Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting"* (1).
Dit document bevat aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling die van toepassing zijn voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen.

Befimmo sluit zich aan bij deze tendens om de verslaggeving te standaardiseren, want ze wil de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie aan de beleggers verbeteren. Daarom zal de Vennootschap de belangrijkste aanbevelingen van de EPRA invoeren.

De eerste editie van dit rapport van EPRA zoomt momenteel enkel in op de milieu-kwesties. Volgens het comité van de "EPRA *Sustainability Reporting*" zijn deze op dit ogenblik inderdaad de meest relevante en de belangrijkste voor de vastgoedsector. De EPRA is van plan om in de toekomstige edities de sociale indicatoren op te nemen.

Daarnaast slaan de prestatie-indicatoren van de EPRA *(Best Practices Recommendations* "BPRs") op dit moment enkel op de gebouwen in exploitatie en op het gebouw dat de onderneming zelf betrekt.

Een overzichtstabel van de voornaamste EPRA-indicatoren is te vinden in Bijlage 4, op pagina 174 van dit Verslag.

Voor een vlottere leesbaarheid zijn de verwijzingen naar de prestatie-indicatoren die het GRI en de EPRA publiceerden, vermeld in de marge van dit hoofdstuk maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Rapporterings-periode

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2010/2011 (15 maanden (2)).
De perimeter loopt tot 31 december 2011.

De vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen (onder meer voor het boekjaar 2009/2010, dat in november 2010 werd gepubliceerd) zijn beschikbaar op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/publications/22.

Perimeter van de rapportering

In de interne werking van Befimmo CommVA veranderde niets het voorbije boekjaar.
Er zijn evenmin veranderingen van betekenis gepland voor volgend boekjaar.

Voor de activiteiten in duurzame ontwikkeling omvat de perimeter van de rapportering de activiteiten van Befimmo CommVA en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV en Axento SA.

(1) www.epra.com/regulation-and-reporting/sustainability/
(2) Ter herinnering, het huidig boekjaar, dat begonnen is op 1 oktober 2010, is beëindigd op 31 december 2011 en heeft uitzonderlijk dus een looptijd van 15 maanden.

Op 31 december 2011 vertegenwoordigt de geconsolideerde portefeuille 851.441 m² kantoorgebouwen. Deze perimeter werd gedurende de laatste 15 maanden van het voorbije boekjaar voornamelijk gewijzigd door de overdracht van de gebouwen Kattendijkdok (januari 2011) en Empress Court (maart 2011) en ook de overdracht van verdiepingen in het gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpsesteenweg 177 in Brussel (juni 2011) en door de verwerving van Ringcenter NV, eigenaar van het complex Pavilion (februari 2011).
De vergelijking tussen het boekjaar 2010/2011 en het boekjaar 2009/2010 wordt dus beïnvloed door deze wijzigingen in de perimeter (van ongeveer 6.700 m²).

De verbintenissen die Befimmo inzake duurzame ontwikkeling op strategisch niveau aangaat, gelden voor haar hele portefeuille.

De activiteiten die opgenomen zijn in het Milieumanagementsysteem ("MMS") zijn activiteiten die Befimmo controleert. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS uitgewerkt voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.

Dit sluit niet uit dat er activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder invloed op heeft, zoals het gedrag van de huurders.

Voor de operationele controle verschilt de invloed van Befimmo naargelang van het type huurder en diens belang in het gebouw:

1. gebouw met meerdere huurders (M);
2. gebouw met één enkele (unieke) huurder (U);
3. gebouw met de Regie der Gebouwen als huurder (R).

TABEL 2: RELATIEVE INVLOED VAN BEFIMMO NAARGELANG DE HUURSITUATIE

Relatieve invloed	Huursituatie		
	M	U	R
Eenmalige verbeteringen	++	++	++
Terugkerende verbeteringen	++	+	-

Externe controle

Zoals hiervoor al werd aangestipt, deed Befimmo, in het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren inzake duurzame ontwikkeling, een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht om het niveau B+ te bekomen. De controlewerkzaamheden van Deloitte werden aangevuld met een reeks aanbevelingen om Befimmo te helpen de kwaliteit en de vormgeving van het hoofdstuk "maatschappelijk verantwoord ondernemen" te verbeteren.

Begrippenlijst

Er is een begrippenlijst ter beschikking van de lezer als Bijlage 5, op pagina 175, om dit hoofdstuk vlotter leesbaar te maken en zo meer informatie te geven over een bepaald aantal gebruikte termen. Een meer uitgebreide begrippenlijst is te vinden op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/begrippenlijst.

ONZE VISIE IN EEN WELBEPAALDE CONTEXT

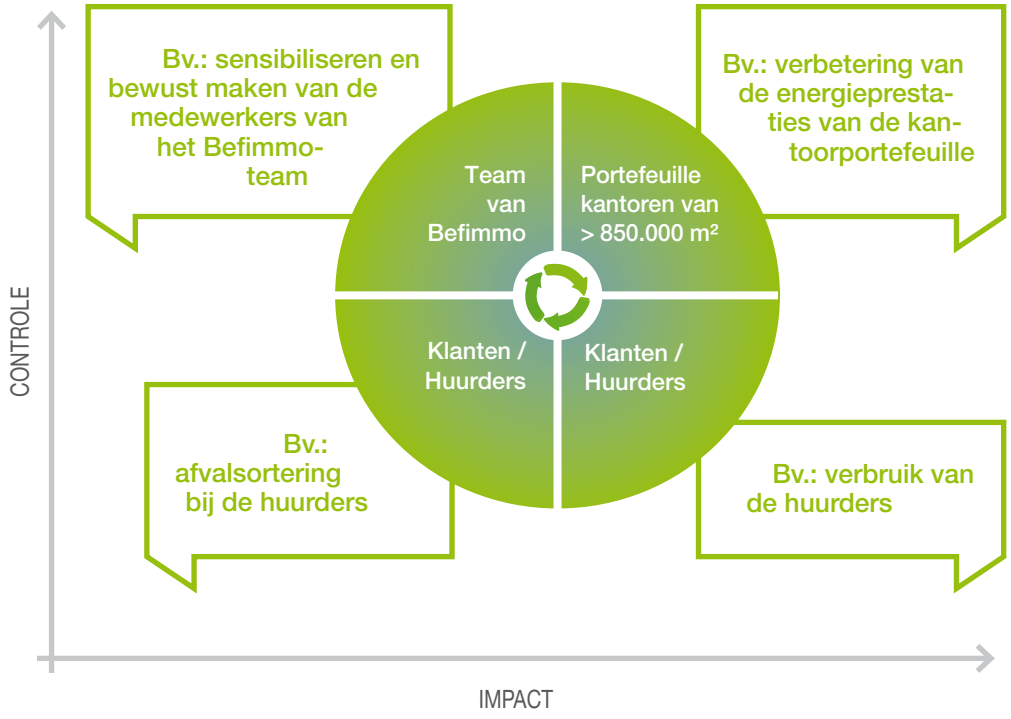
“Waarom is maatschappelijk verantwoord ondernemen belangrijk voor Befimmo en welke zijn de verbintenissen van Befimmo?”

Het concept maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt door de spelers in de vastgoedsector alsmaar meer als een basisgegeven beschouwd. Eigenaars, huurders en promotoren hebben wereldwijd te maken met toenemende vereisten inzake duurzaamheid.

De vastgoedsector heeft zijn eigen verantwoordelijkheid ter zake en moet daar rekening mee houden. Het is een complexe sector, onder meer door de vele betrokken partijen die een impact kunnen hebben op de milieuprestatie van een gebouw. Het beheer en de renovatie van bestaande gebouwen zijn dus tegelijk een uitdaging en een opportuniteit van formaat.

Het beleid in maatschappelijk verantwoord ondernemen is geënt op gezond verstand en haakt aan bij een globale maatschappelijke tendens die zowel merkbaar is bij de institutionele als bij de privé-aandeelhouders, de wetgevende macht, de huurders en de publieke opinie. Dit beleid bestaat erin de huidige en toekomstige activiteiten te kaderen in een redelijk en verantwoordelijk beheer en tegelijk de (natuurlijke, menselijke, financiële) middelen optimaal te benutten.

Befimmo integreert, als *Asset Manager* die gespecialiseerd is in investeringen in kantoorgebouwen, voluit een duurzame aanpak van haar activiteiten, zoals blijkt uit dit Verslag [1]. Haar portefeuille omvat vandaag een honderdtal kantoorgebouwen van kwaliteit, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m² en met een geschatte waarde van 1,9 miljard €.



(1) Er wordt op verschillende plaatsen in dit Verslag gerapporteerd over de sociale aspecten en de visie van Befimmo, onder meer in de “Brief aan de aandeelhouders”, de “Evolutie van de vastgoed portefeuille”, de “Identiteit en strategie van Befimmo”, enz.

Keuze van de topprioriteiten op basis van hun impact en van de controle die Befimmo er op heeft. (zie illustratie hiervoor)

De activiteiten van Befimmo hebben een grote impact op het milieu. Daarom spitste de Vennootschap zich prioritair toe op de milieukwesties en zet ze de acties op die haar nodig lijken om de milieu-impact te beperken voor de activiteiten die ze rechtstreeks beïnvloedt en controleert.

Befimmo wil ook – in de mate van haar mogelijkheden - haar huurders sensibiliseren voor de milieu-impact van hun gedrag, met als doel hun verbruik te verminderen. Haar invloed kan haar huurders helpen en bewust maken om bij te dragen tot de verbetering van de energieprestatie van het gebouw dat ze betrekken, dankzij informatie via allerlei communicatiemiddelen zoals de monitoring van het verbruik die ze via het extranet van Befimmo kunnen raadplegen.

In haar hele aanpak geeft Befimmo ook alsmaar meer aandacht aan de sociale aspecten. Hoewel haar team klein is (40 medewerkers), en dus ook de impact op het milieu betrekkelijk beperkt is, toch blijft hun betrokkenheid doorslaggevend voor het succes van de globale strategie van de Vennootschap. De bewustmaking en de medewerking van de werknemers bij de denkoefeningen evenals hun dagelijkse bijdrage zijn onmisbare elementen om haar doelstellingen te halen.

Milieu-aspecten

De impact van de activiteiten van Befimmo op haar leefmilieu blijkt op verschillende niveaus: werkgelegenheid, arbeidsomstandigheden, gebruik van de natuurlijke hulpbronnen, energieverbruik, ontstaan van afval, enz. Zelf worden de activiteiten van Befimmo dan weer beïnvloed door hun eigen leefmilieu: geografische ligging, wetgeving, lokale economie, globale economie, weersomstandigheden, enz. Een goed inzicht in de mogelijke wisselwerking tussen al die elementen is onontbeerlijk om zo met kennis van zaken de risico's te beheren en de opportuniteiten te grijpen.

Naast de klimaatverandering en de milieuvervuiling betreffen de belangrijkste risico's die op strategisch niveau een rol spelen, de niet-naleving van de wetgeving en de waardevermindering van de portefeuille wanneer het aantal lage-energiegebouwen op de markt toeneemt.

Vroeger had een gebouw een commerciële levensduur van 25 tot 30 jaar. Deze termijn wordt korter omdat de Europese wetgeving alsmaar strenger wordt. Befimmo sluit zich aan bij één van de grote principes in duurzame ontwikkeling, namelijk de "vermindering aan de bron" en volgt de evolutie van de bestaande wetgeving op de voet. Ze loopt zelfs vooruit op toekomstige wetgeving en analyseert de sectorstudies om de nieuwe technologieën en managementtools zo snel mogelijk en dus vaak aan een lagere kostprijs in te voeren (m.a.w. het is inderdaad goedkoper om een oplossing al van in de ontwerpfase van een zware renovatie te voorzien dan ze achteraf te moeten aanbrengen).

ONZE VISIE IN EEN WELBEPAALDE CONTEXT

Aan de activiteiten van Befimmo zijn volgende milieuprioriteiten verbonden:

- het energiebeheer;
- het beheer van de natuurlijke hulpbronnen;
- het afvalbeheer;
- het waterbeheer

Befimmo besteedt de grootste aandacht aan het goed onderhoud en de verbetering van haar gebouwen, met name op het vlak van de energieprestaties. Zo voerde ze in het kader van haar meerjarig investeringsprogramma in het voorbije boekjaar renovatie- en bouwwerken uit voor een totaalbedrag van 40,1 miljoen €.
Tussen 8 en 10% van dit totaalbedrag werd geïnvesteerd om de energieprestaties van haar gebouwen te verbeteren en zo enerzijds te beantwoorden aan de huidige of komende regelgeving en anderzijds aan de verwachtingen van haar huurders.

Befimmo kan haar milieuprestatie voortdurend verbeteren dankzij nauwkeurige en meetbare doelstellingen voor de kwalitatieve en de kwantitatieve prestatie en een milieuprogramma dat rekening houdt met de economisch aanvaardbare toepassing van de beste beschikbare technieken. Befimmo bereidde een meerjarig investeringsplan voor van de werken die tussen nu en 2020 moeten gebeuren.

Sociale aspecten

Befimmo wil het engagement van haar medewerkers voor de Vennootschap en voor het leefmilieu waarin ze werken vergroten. Ze ziet er in het bijzonder op toe om haar werknemers een kwaliteitsvol werkkader, aangepaste opleiding en echte ontwikkelingskansen te bieden. Meer specifiek op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen werd voor het team een sensibiliserings- en opleidingsprogramma opgezet. Om de medewerkers bewust te maken, worden jaarlijks milieudoelen bepaald en besproken tijdens individuele beoordelingsgesprekken.

Economische aspecten

Befimmo beschikt over een ethische code die bepaalt dat er ethische waarden moeten nageleefd worden in haar relaties met haar klanten, haar managementteam, haar partners en haar aandeelhouders. Befimmo oefent haar activiteiten uit in naleving van de toepasbare wetgeving en de ethische waarden. In het kader van de ethische code volgt Befimmo interne regels om de risico's die verbonden zijn aan het witwassen van geld en de financiering van terrorisme te beperken.

Befimmo gelooft dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van de Vennootschap en is van plan om haar activiteit ook in de toekomst volgens die zelfde visie voort te zetten. Ze wil haar kantoorportefeuille op een hoog kwaliteitsniveau houden, in een omgeving waarin de energieprestaties maar blijven evolueren, een punt van zorg zijn en een alsmaar belangrijker criterium worden voor de betrokken partijen. De milieugerichte aspecten zullen een prioriteit blijven in de strategie. Befimmo zal dus blijven vooruitlopen op de regelgeving en de energieprestaties van haar gebouwen gaandeweg verbeteren. De communicatie tussen de Effectieve Bedrijfsleiders en de Raad van Bestuur enerzijds en de werknemers anderzijds en ook ieders betrokkenheid en inzet zullen ruimer ontwikkeld worden. Ook wat de interactie betreft, zal Befimmo actief verder gaan met het werk dat ze al inzette met de bekende betrokken partijen.

BEHEER VAN HET MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

"Hoe beheert Befimmo het maatschappelijk verantwoord ondernemen?"

Interne organisatie

Vandaag maakt Befimmo's maatschappelijk verantwoord ondernemen deel uit van het dagelijks beheer. Meer en meer medewerkers van het team van Befimmo – dat op 31 december 2011 uit een veertigtal mensen bestaat – zijn van ver of van nabij betrokken bij dit beleid en zijn zich heel goed bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het leefmilieu.

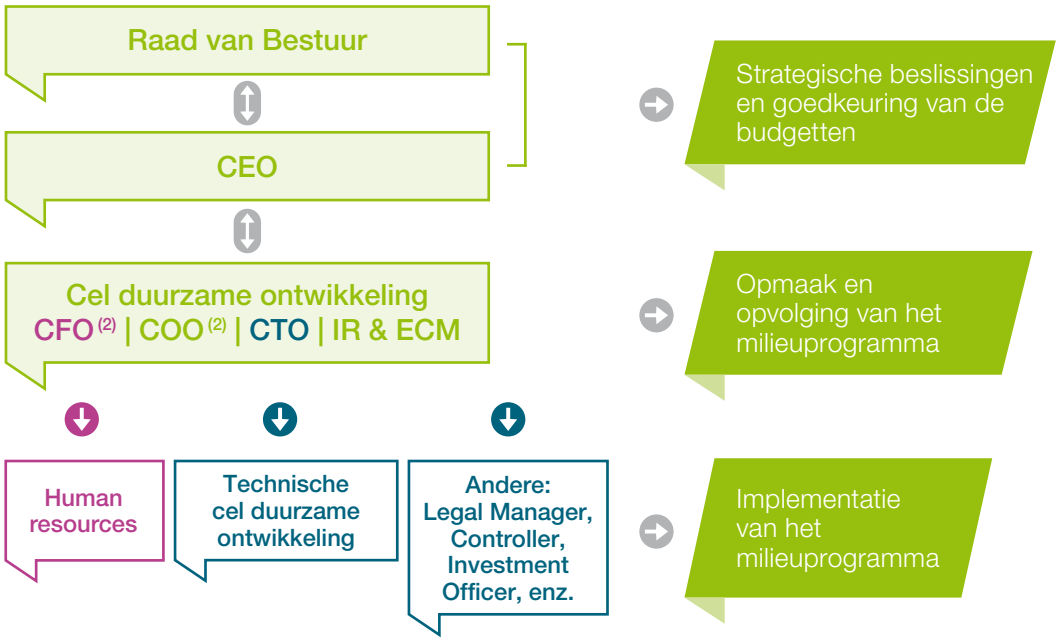
Op **strategisch vlak** bestaat de cel duurzame ontwikkeling ("CDD") uit 4 personen, waarvan 2 Effectieve Bedrijfsleiders: de *Chief Financial Officer* ("CFO"), de *Chief Operating Officer* ("COO"), de *Chief Technical Officer* ("CTO") en de *Investor Relations & External Communication Manager* ("IR & ECM"). Deze cel is, in overleg met de *Chief Executive Officer* ("CEO"), verantwoordelijk voor de opmaak en de opvolging van het milieuprogramma, voor de toewijzing van de gepaste human resources en ook voor de jaarlijkse koersherziening.

Operationeel staat de technische cel duurzame ontwikkeling ("CTDD") in voor de geregelde beoordeling van de toepassing van het Milieumanagementsysteem en voor de invoering van het milieuprogramma.

Vanaf 1 april 2012 zal voor de **human resources** een persoon de opdracht hebben om alle teamleden te sensibiliseren om meer rekening te houden met het milieu. Sinds een jaar is Befimmo lid van de *Business & Society* vzw(1) en werkt ze met deze vereniging samen om de principes van duurzame ontwikkeling zo goed mogelijk in haar organisatie te integreren.

Daarnaast werd in het MMS een specifieke verantwoordelijkheid gegeven aan nog andere werknemers:

- Legal Manager ("LM");
- *Head of Portfolio* ("HOP");
- Investment Officer ("IO");
- Controller;
- Interne auditor;
- De Project Managers ("PM");
- De beheerders.



(1) www.businessandsociety.be.
(2) De CFO en de COO zijn Effectieve Bedrijfsleiders.

BEHEER VAN HET MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Betrokken partijen

De betrokken partijen worden bepaald als "elke groep of elk individu die/dat beïnvloed wordt door of invloed kan uitoefenen op de verwezenlijking van de doelstellingen van een onderneming", Freeman, R.E., "Strategic Management: A stakeholder approach", Pitman, Boston, 1984.

Elke onderneming moet communiceren over haar acties, verbintenissen en prestatie in een wereld die alsmaar interactiever wordt, en waar niets kan opgebouwd worden vanuit een geïsoleerde positie.

Befimmo verbindt er zich toe bij het uitstippelen van haar strategie rekening te houden met de redelijke verwachtingen van haar betrokken partijen en van haar partners, en met hen een loyale dialoog aan te knopen en opbouwend overleg te plegen.

EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN

Onderstaand schema geeft een overzicht van de belangrijkste externe betrokken partijen van Befimmo. Een beschrijving van de interactie met de meeste van hen is te vinden in de tabel als Bijlage 2 van dit Verslag, op pagina 162 en op onze website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/vragenlijsten.

BUSINESS & SOCIETY BELGIUM
BELGIAN BUSINESS NETWORK FOR CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Aansluiting van Befimmo bij *Business & Society* vzw

In het voorbije boekjaar werd Befimmo lid van *Business & Society*, een vereniging van meer dan 80 bedrijven en federaties uit allerlei sectoren die zich opwerpt als referentiepunt voor het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen ("MVO"). Als referentienetwerk in België biedt *Business & Society* haar leden de mogelijkheid om kennis en ervaring over MVO-thema's uit te wisselen. Tijdens dit eerste jaar van lidmaatschap heeft het team van *Business & Society* het beleid in duurzame ontwikkeling van Befimmo grondig tegen het licht gehouden. Dankzij deze evaluatie kan Befimmo toetsen in welke mate haar inspanningen vrucht afwierpen, de goede werkwijzen bepalen, bepaalde denkpistes verbeteren en nieuwe thema's verkennen.

Prijs van de EPRA voor *"Most Improved Annual Report 2010-2011"*

Op 1 september 2011 kreeg Befimmo in Londen de prijs van het *"Most Improved Annual Report 2010-2011"* en een *Gold Award*. Deze prijs wordt elk jaar uitgereikt door de Europese vennootschap van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen EPRA (www.epra.com)(1). Het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo werd gekozen uit meer dan 80 jaarverslagen van grote Europese beursgenoteerde vastgoedondernemingen.

Deze prijs is de eerste in de geschiedenis van de Vennootschap en Befimmo is vast van plan om haar proces voor voortdurende verbetering van de communicatie van de Vennootschap enthousiast verder uit te bouwen.

COMMUNICATIE MET DE EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN

Carbon Disclosure Project

Befimmo werkte mee aan de verslaggeving over de koolstofemissies die verbonden zijn aan haar activiteiten en beantwoordde voor het eerst de vragenlijst van het *"Carbon Disclosure Project*(2)*"*. Dit project is bedoeld om een wereldwijde gegevensbank aan te leggen van de broeikasgassen die bedrijven uitstoten. Deze organisatie treedt op in naam van 550 investeerders die meer dan US$ 70 triljoen activa vertegenwoordigen.

Greenhouse Gas Protocol

Op het gebied van het beheer van de broeikasgassen, zoals de koolstofemissies, heeft Befimmo het voornemen om zich geleidelijk te schikken naar de internationale norm *"Greenhouse Gas Protocol*(3)*"*. Deze norm werd uitgewerkt door het WRI *(World Resources Institute*(4)*)* en de WBCSD *(World Business Council for Sustainable Development*(5)*)* en is een wereldwijd erkend en gebruikt meetinstrument om de broeikasgassen gemakkelijker in kaart te brengen, te kwantificeren en te beheren.

FAQ Maatschappelijk Verantwoordelijk Ondernemen

Sinds haar opname in de BEL 20 zag Befimmo de belangstelling van de externe betrokken partijen in haar aanpak inzake duurzame ontwikkeling toenemen. Om hier zo duidelijk mogelijk op in te gaan en deze informatie aan alle betrokken partijen tegelijk te verschaffen, stelde Befimmo een lijst met veelgestelde vragen rond maatschappelijk verantwoord ondernemen op *(Frequently Asked Questions).* Dit document is beschikbaar op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/faq en zal aangevuld

(1) Gesterkt door meer dan 200 actieve leden is de EPRA de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € onroerende activa.
(2) www.cdproject.net/.
(3) www.ghgprotocol.org/.
(4) www.wri.org/.
(5) www.wbcsd.org/.

BEHEER VAN HET MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

worden met de nieuwe belangrijke gegevens en de belangrijkste vragen die de betrokken partijen stellen.

Vragenlijst

Om nog rechtstreekser in contact te komen met de externe betrokken partijen hebben deze ook de mogelijkheid om de aanpak in duurzame ontwikkeling van Befimmo te beoordelen, opmerkingen te maken en suggesties te doen voor verbetering. Dit kan met het invullen van een "Vragenlijst Externe Betrokken Partijen" op de website: www.befimmo.be/nl/vragenlijsten-betrokken-partijen.

FEEDBACK ANALISTEN / BELEGGERS

In het voorbije boekjaar beantwoordde Befimmo de vragenlijsten van VIGEO (analist die verbonden is aan de beursindex Ethibel), het CDP *(Carbon Disclosure Project)* en de GRESB *(Global Real Estate Sustainability Benchmark)*. De antwoorden en gekregen terugkoppeling worden gepubliceerd op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/vragenlijsten.

Algemeen worden als sterke punten van de onderneming beschouwd:

- strategie en analyse;
- rapportering, bekendmaking en externe communicatie;
- milieugerichte aspecten;
- monitoring;
- certificatie.

De verder te ontwikkelen punten zijn:

- sociaal-economische aspecten;
- relatie met de klant;
- kwantitatieve prestatie.

Om in te gaan op de verwachtingen van de betrokken partijen zullen een aantal werkgroepen de meest relevante opmerkingen opvolgen en de opdracht krijgen om:

- een evaluatie te maken van de te vervullen voorwaarden (sociaal-economische aspecten inbegrepen) voor opname in de Ethibel-index;
- de mogelijkheid te bekijken van een tevredenheidsenquête bij haar klanten.

Zoals op pagina 150 van dit hoofdstuk wordt uiteengezet, werden kwantitatieve prestatiedoelstellingen vastgelegd.

Wat communicatie betreft, zal Befimmo verder de vragenlijsten beantwoorden.

INTERNE BETROKKEN PARTIJEN

Tevredenheidsonderzoek bij de werknemers

Het team van Befimmo evolueerde sterk. Sinds de overname van Fedimmo eind 2006 werden onze teams met 22 nieuwe talenten uitgebreid om nu 40 medewerkers te tellen. Uiteraard heeft een dergelijke evolutie een impact. Deze groei maakt het human resources management onvermijdelijk complexer.
In een team van kleine omvang is het beheer van al dez aspecten per definitie intuïtiever en dus minder formeel. Wij merken dat er steeds meer behoefte is aan delegeren, aan communicatie, aan erkenning, aan zelfontplooiing, aan organisatie, aan stress- en tijdbeheer, enz.

Het management organiseerde in april 2011 een *workshop* over het thema welzijn en efficiëntie op het werk. De bijeenkomst werd opgevat als een heus onderzoek naar de tevredenheid bij het personeel om zo een idee te hebben van mogelijke acties die kunnen bijdragen tot een optimaal evenwicht tussen welzijn aan de ene kant, - dat kan gezien worden als een staat die te maken heeft met gezondheid, genoegen, zelfontplooiing en –ontwikkeling -, en efficiëntie aan de andere kant, of het vermogen van een persoon, een groep of een systeem om te bereiken wat ze willen, de doelstellingen te halen. Door deze *workshop* konden alle medewerkers even afstand nemen van hun dagelijks werk, uitvoerige opbouwende debatten aangaan, de sfeer tussen collega's, de solidariteit, de verbondenheid en het wederzijds respect binnen en ten opzichte van Befimmo bevestigd zien.

Aldus konden de verwachtingen van het team geschetst worden. Om deze in te lossen, vonden al een aantal acties concreet plaats, zoals de uitbreiding van de gezondheidszorgverzekeringen, een herziening van het systeem van de vakantiedagen, de plaatsing van een nieuwe telefooncentrale, de aanmoediging van sportactiviteiten, enz.

Activiteiten op *Corporate*-niveau

Zowel bij de analyses door *Business & Society*, VIGEO, Deloitte, als bij externe audits werden mogelijke verbeteringen op corporate-niveau geïndetificeerd. Hoewel de impact van het team van Befimmo gezien de kleine omvang beperkt blijft, zijn het toch activiteiten die volledig onder verantwoordelijkheid van de onderneming vallen. Het is daarom belangrijk om er bijzondere aandacht aan te besteden en om specifieke doelstellingen en doelen op dat vlak te bepalen.

De **oprichting van het Comité B+** in 2011, op initiatief van het personeel en met steun van de Effectieve Bedrijfsleiders, is een stap in die richting. Het moet acties opzetten rond sociale aspecten die met het team te maken hebben. De doelstelling van dit Comité is het organiseren van sociale, sportieve, culturele en feestactiviteiten. Het ziet er op toe om een evenwicht te vinden in de keuze van activiteiten rond al deze thema's. Naast de voornoemde activiteiten verbindt het Comité zich ook om geregeld liefdadigheidsacties en/of – activiteiten op te zetten.

De belangrijkste projecten die in 2011 concreet vorm kregen, waren onder meer de deelname aan twee acties voor de Samusocial en het Rode Kruis (lokale entiteit van Oudergem).

De Samusocial is een organisatie die zogenoemde noodacties op zet, dit wil zeggen dat zij rechtstreeks op het veld werkt: bedeling van warme kleding in de winter (mutsen, sjaals, dekens), voedselbedeling, enz. Het Rode Kruis organiseert dan weer meer specifieke acties, zoals de inzameling van speelgoed voor Sinterklaas, hulp aan daklozen, enz. Eind 2011 werd beslist om een partnerschap op langere termijn aan te gaan met een vereniging met een maatschappelijk doeleinde. Momenteel neemt Befimmo een aantal partnerschapprojecten onder de loep. Het is de bedoeling om in de loop van het eerste halfjaar van 2012 een project te kiezen waaraan Befimmo een aanzienlijke bijdrage op langere termijn kan leveren.

Net als vorig jaar werkte het team van Befimmo ook mee aan de actie *Shoe-Box*(1) die inhoudt dat er levensmiddelen worden ingezameld voor de daklozen en de minstbedeelden in België. Deze etenswaren worden verzameld in schoendozen en tijdens de eindejaarsperiode uitgedeeld door een aantal hulporganisaties.

Sinds een jaar stelt Befimmo Oxfam-producten ter beschikking aan haar medewerkers (sap, suiker, thee, enz.). Het gaat dus om artikelen die volgens de regels van de eerlijke handel geproduceerd werden.

Het Comité B+ ging in 2011 vol enthousiasme van start met zijn sociale werking en wil zo verder doen in 2012. Zo zullen een aantal acties worden herhaald, zoals de inzameling van bloedgiften bij het team van Befimmo, de deelname aan de 20 km van Brussel onder de vlag van de Straatverplegers(2), enz.

Opleiding van het personeel

"Gepaste opleiding als antwoord op de uitdaging van de permanente ontwikkeling van de competenties."

De daadwerkelijke ontwikkeling van de competenties van elke medewerker vereist een positief klimaat dat mogelijk maakt iedereen opbouwend te evalueren, om deze evaluatie samen met de medewerker in kwestie te bevestigen, om een ontwikkelingsplan op stellen dat spoort met de context van de onderneming, om duidelijke prioriteiten te stellen en om een gemotiveerd proces in te voeren voor de medewerker, wiens inspanningen en gedurige vorderingen door het management van Befimmo zullen ondersteund worden.

In het boekjaar 2010/2011 werd bijzonder veel en intensief opleiding gegeven. Naast de individuele en de taalopleidingen werden nog twee andere opleidingsprogramma's op gezet. Enerzijds gaat het om een programma voor alle personeelsleden dat zich toespitst op de *"soft skills"* (tijd- en stressbeheer, enz.). Anderzijds betreft het een programma dat over twee jaar gespreid is en bedoeld is voor de managers om hun competenties in leiderschap te ontwikkelen.

Op het vlak van duurzame ontwikkeling wordt een programma voor sensibilisering en opleiding ingevoerd:

- elke werknemer krijgt een opleiding die sensibiliseert voor duurzame ontwikkeling en een inleiding in het MMS;
- voor de werknemers met een specifieke taak die in het MMS wordt bepaald, is een grondigere opleiding in het MMS gepland;
- op de technische afdeling vinden maandelijks vergaderingen plaats om de implementatie van het MMS te evalueren en om de knowhow verworven tijdens externe opleidingen uit te wisselen;
- jaarlijks plannen de Effectieve Bedrijfsleiders een uiteenzetting voor alle personeel, om het te informeren over de vorderingen in de activiteiten in Duurzame Ontwikkeling en ook over de strategie die Befimmo ter zake voert.

In het voorbije boekjaar (15 maanden) noteerde Befimmo een gemiddelde van 59 uren opleiding per medewerker, waarvan meer dan de helft uit taalcursussen bestond.

(1) www.shoe-box.be/nl/particuliers.
(2) http://www.infirmiersderue.be/index.php?id=1&L=3.

BEHEER VAN HET MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

In 2012 blijft de Vennootschap taalcursussen aanbieden aan alle medewerkers, maar zal ze daarnaast ook verder werken aan de ontwikkeling van de competenties van haar team.

Doelstellingen in duurzame ontwikkeling voor elk personeelslid afzonderlijk

Om de medewerkers echt bewust te maken, worden jaarlijks milieudoelstellingen bepaald en besproken tijdens individuele beoordelingsgesprekken. Het gaat dan bijvoorbeeld om de toepassing van de verantwoordelijkheden volgens de norm ISO 14001, het duurzaam beheer van de gebouwen, het optimaal gebruik van het programma voor het elektronisch beheer van documenten, het verantwoordelijk gebruik van papier of het optimaal sorteren van afval.

Materialiteit

De prioriteiten van Befimmo inzake MVO, en dus ook op het vlak van materialiteit en van rapportering, werden bepaald op basis van een analyse van verschillende instrumenten. Deze worden toegepast volgens de waarden van de onderneming.

We denken hierbij onder meer aan:

- **de analyse van milieu-aspecten en -effecten van de activiteiten**, verbonden aan de uitwerking van het intern MMS ISO 14001 van Befimmo;
- **de milieuwetgeving;**
- **de analyse van sectorverslagen** over maatschappelijk verantwoord ondernemen in de vastgoedsector;
- **de BREEAM-specificaties:** de naleving van de BREEAM-richtlijnen vormt een belangrijk deel van de concrete uitvoering van de verbintenis van Befimmo om haar milieuprestaties te verbeteren;
- **de toepassing van de ISA-richtlijnen** (zie hierna voor meer details);
- **de herziening van het sector-supplement van het GRI voor de vastgoedsector GRI-CRESS;**
- **de RICS-specificaties** [1]**;**
- **de vragen van betrokken partijen:** op grond van de vragen en opmerkingen van de betrokken partijen, zoals institutionele beleggers of werknemers van de onderneming, stellen de Effectieve Bedrijfsleiders waar het nodig blijkt de in te voeren acties bij.

TABEL 3: THEMA'S DIE BEFIMMO UITLICHTTE

Gebruik van de gebouwen		Renovaties	Intern team	Governance
Gemeenschappelijke delen	Privé-delen			
Klimaatverandering	Gezonde en aangename omgeving	ECO-design/ *procurement* [2]	Arbeidsomstandigheden	Transparantie
Energiebeheer	Klimaatverandering	Vermindering van het gebruik van grondstoffen	Voordelen	Ethische code
Waterbeheer	Energiebeheer	Gebruik van gevaarlijke en giftige stoffen	Opleidingen	Relatie met de betrokken partijen
Preventie/ Vermindering van de vervuiling	Waterbeheer	Afvalrecyclage	Sociaal engagement	Overeenstemming met de wet
Biodiversiteit	Informatie en Communicatie met de huurders	Aspecten veiligheid/ gezondheid van de bouwplaatsen	Wagenpark	Interne en externe communicatie
Coördinatie/ Opvolging van de beheerder en van de maintenance-bedrijven	Coördinatie/ Opvolging van de beheerder en van de maintenance-bedrijven	Energiebeheer	Energiebeheer	
		Coördinatie van de aannemers	Afvalrecyclage	

(1) www.rics.org.
(2) Anticiperen op materialen, design, enz.

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

“Waarom wil Befimmo haar maatschappelijk verantwoord ondernemen verbeteren?”

Samenvatting van de belangrijkste verwezenlijkingen

- Implementatie van het MMS (ISO 14001)
- Invoering van telemonitoring
- Energie-audits
- Bepaling van kwalitatieve doelstellingen
- Hantering van een beleid van duurzame inkopen
- Eerste BREEAM *Design* certificatie
- Communicatie volgens het GRI (kwaliteit C)

- Bepaling van kwantitatieve doelstellingen
- Communicatie volgens het GRI en de EPRA BPR’s
- De dialoog met de externe en met de interne betrokken partijen verbeteren
- Studie van de integratie in een beursindex

- Eerste EPB-certificatie (1)
- Eerste BREEAM *Post Construction & In-Use* certificatie
- Communicatie volgens het GRI (kwaliteit B+) en de EPRA BPR’s
- Verbetering van het beheer van de corporate activiteiten

In 2011, 2012 en daarna: verkleining van de koolstofafdruk en voortdurende verbetering van de energieprestatie van de gebouwen in de portefeuille van Befimmo

Befimmo blijft de acties uitvoeren die haar nodig lijken om de milieu-impact van de activiteiten die ze controleert en rechtstreeks beïnvloedt, te verminderen.

Algemeen blijven volgende punten **systeemprioriteiten**:

- overeenstemming met de wetgeving;
- bewustmaking / opleiding van de werknemers en van de externe tussenkomende partijen;
- audits van de beheerders en andere partijen die voor Befimmo werken;
- energieprestatie: de energieprestatie van de vastgoedportefeuille verder geleidelijk verbeteren, met een afgestemde aanpak die bestaat uit investeringen in hernieuwbare energie, de toepassing van technieken die minder energie vreten, enz.;
- sensibilisering voor MVO van alle personeelsleden van de onderneming.

(1) EPB: EnergiePrestatie en Binnenklimaat.

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

De toegepaste normen en de dag na dag gebruikte instrumenten voor een goede implementatie van de MVO-strategie worden beschreven in de tabel hieronder:

TABEL 4: KRACHTLIJNEN DIE BEFIMMO OP VERSCHILLENDE NIVEAUS VOLGT

Niveau	Aanpak/instrument
Corporate	Implementatie van een Milieumanagementsysteem ("MMS"), met ISO 14001-certificatie
Operationeel	Certificatie BREEAM *Building* en BREEAM *In-Use*, EPB-certificaat (EnergiePrestatie en Binnenklimaat)
Communicatie	Geleidelijke toepassing van de GRI-norm en van de KPI's die de EPRA publiceert
Monitoring	Installatie van digitale tellers in de hele portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo), ISA-tools

Aan de activiteiten van Befimmo zijn volgende milieuprioriteiten verbonden:

- het energiebeheer;
- het beheer van de natuurlijke hulpbronnen;
- het afvalbeheer;
- het waterbeheer.

Het concept maatschappelijk verantwoord ondernemen dat in dit hoofdstuk behandeld wordt, slaat zowel op de milieugerichte als op de sociale en economische aandachtspunten, maar Befimmo heeft vooral een impact op het milieu. Daarom worden de meeste beheeractiviteiten vandaag ook op deze krachtlijn toegespitst. Voor de sociale en economische aspecten worden verschillende KPI's gevolgd en gerapporteerd.

Het beleid dat Befimmo operationeel toepast, kan nog niet volledig op de portefeuille van Fedimmo toegepast worden. In de huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen is inderdaad overeengekomen dat deze zelf de meeste terugkerende werken moet uitvoeren.

In die zin oefent Befimmo geen volledige controle over deze activiteiten uit. Maar via dialoog en geregeld overleg met de Regie der Gebouwen en Fedesco worden geleidelijk verbeteringen aangebracht aan de milieuprestatie van de gebouwen.

GRI EN26

Milieu-aspecten

Befimmo geeft voorrang aan volgende kernthema's op het gebied van de verbetering van het milieubeheer:

1. energie en klimaatverandering;
2. beheer van de natuurlijke hulpbronnen;
3. dialoog met de externe bedrijven die voor of in naam van Befimmo werken, en met de huurders.

De status in de verwezenlijking van de aangekondigde doelstellingen vorig boekjaar is te vinden aan het eind van het hoofdstuk. Voor sommige daarvan wordt de uitvoering naar het boekjaar 2012 verschoven.

We belichten hierna de belangrijkste:

ISO 14001

Het Milieumanagementsysteem werd meer dan 2 jaar geleden ingevoerd.
Uit zowel interne als externe audits blijkt dat de onderneming het MMS algemeen goed beheerst. Er werden heel wat acties ondernomen en de sensibilisering van het personeel is duidelijk voelbaar. Een grote stap vooruit werd gezet in het beheer van de onderaannemers.

Van de vijf afwijkingen die tijdens de certificatie-audit werden uitgelicht, zijn er twee afgesloten terwijl de drie overige goed vorderden, maar nog niet afgerond zijn.
Er werd tijdens opvolgingsaudits geen enkele nieuwe afwijking aan het licht gebracht.

Tijdens de audits werden volgende punten aangestipt die nog verder ontwikkeld moeten worden:

- de verbintenissen moeten nog concreter worden en er moeten kwantitatieve doelstellingen worden bepaald;
  - dit punt is in orde, zie "Kwantitatieve doelstellingen" op pagina 150;
- het beheer van de opeenvolging in de onderaanneming;
  - in 2011 vond een audit van de belangrijkste externe beheerder plaats en in 2012 zal een opleidingsprogramma voor de externe beheerder worden opgezet;
- de betrokken personen helpen om in hun dagelijks werk de link te leggen tussen acties op het terrein en de milieudoelstellingen van de onderneming;
  - een werknemer kreeg de verantwoordelijkheid voor het toezicht op de implementatie en de ontwikkeling van nog meer middelen om het team van Befimmo te sensibiliseren. Bovendien kregen de werknemers bij de jaarlijkse evaluatie milieudoelstellingen toegewezen die aan hun functie aangepast zijn.

Gezien het systeem sinds 2 jaar ingevoerd is en sinds de komst van de *Environmental Manager* ("EM") werden een aantal pistes uitgetekend voor de verbetering en de verduidelijking van de procedures.
Begin 2012 zal het MMS grondig herwerkt worden.

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

INTERNATIONAL SUSTAINABILITY ALLIANCE (ISA)

Befimmo is een stichtend lid van de ISA. Ter herinnering, de ISA groepeert, in partnerschap met *BRE Trust*, sinds 2009 een wereldwijd netwerk van organisaties die actief zijn in de vastgoedsector en streeft naar duurzamer vastgoed. De ISA is een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk.

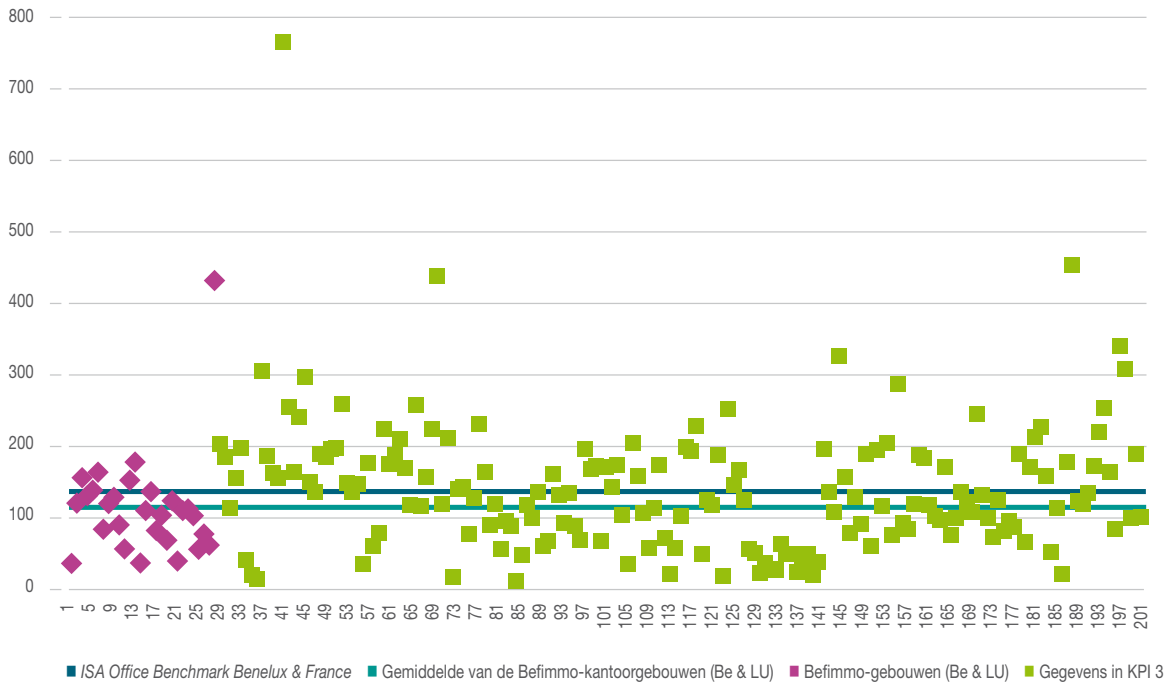
Befimmo werkt verder actief nauw samen met de ISA om een krachtig instrument uit te werken voor de vergelijking van haar eigen gebouwen. Dit geautomatiseerd instrument spoort met het GRI en maakt nu al mogelijk om de gebouwen van Befimmo inzake specifiek verbruik te positioneren ten opzichte van een gegevensbank met vandaag 7.000 referenties (het zouden er 50.000 moeten worden binnen een min of meer korte tijdspanne), die aangeleverd worden door een dertigtal leden, waaronder Aberdeen, BNP Paribas, Bopro, Cushman & Wakefield, EDF Group, Redevco, enz.

Bij die referenties horen de gegevens van 28 gebouwen van de portefeuille van Befimmo, waarvan de meeste resultaten beter zijn dan het gemiddelde van het verbruik voor de Benelux en Frankrijk (zie de grafiek hierna).

De instrumenten die de ISA uitwerkt, zijn compatibel met de norm ISO 14001 en met het GRI.

La Plaine
Brussel gedecentraliseerd

VOORBEELD ISA-GRAFIEK: KPI 3 PROPERTY ENERGY INTENSITY (1) (kWh/m²/yr)



De KPI 3 toont het totale energieverbruik van de gebouwen van Befimmo over een bepaalde periode (2010). Investeerders en eigenaars kunnen het totale energieverbruik van de gebouwen van Befimmo vergelijken met het totale energieverbruik van de ISA-benchmark (± 200 gebouwen) (*ISA Office Benchmark Benelux & France* - Gegevens in KPI 3).

(1) Bron: ISA.

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

BREEAM

Om een gestructureerde aanpak te volgen en de gehaalde doelstellingen te doen bekrachtigen, past Befimmo de BREAAM-richtlijnen toe. Deze methode maakt mogelijk om de mate van duurzaamheid te meten en de gebouwen gelijkvormig te certificeren.

RENOVATIE- EN HERSTELLINGSWERKEN

De ontginning en het gebruik van hulpbronnen voor de aanmaak van materialen en producten bij renovaties (en bouw) behoren tot de grootste rechtstreekse milieu-effecten van de vastgoedsector. De milieu-afdruk zoals het verlies van biodiversiteit, de uitstoot van broeikasgassen en het afval kan inderdaad verminderd worden door recyclage en dematerialisatie.

De BREEAM-certificatie die Befimmo stelselmatig invoerde voor haar grote renovaties legt onder meer op dat de gegevens over het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en gerecycleerde materialen moeten bijgehouden worden.

Maar de milieuprestatie van het gebouw wordt ook al in de ontwerpfase bepaald. Van in de startfase rekening houden met een milieuvriendelijk design, in overleg met de architecten en studiebureaus, staat ook borg voor een langer potentieel commercieel gebruik van het gebouw.

In het eerste halfjaar van het boekjaar werd Fedimmo tijdens de beurs *Ecobuild* in maart 2011 in Londen bekroond met de prijs *"2011 BREEAM AWARD category Europe Offices"* voor het renovatieproject van haar gebouw Froissart in Brussel. Deze internationaal vermaarde beurs is de belangrijkste op het gebied van duurzaam bouwen en ontwerpen. Concreet betekent dit dat het project Froissart, dat sinds oktober 2010 volledig gerenoveerd is, de hoogste score behaalde van alle Europese projecten die een BREAAM-certificatie kregen. Naast de hoge energieprestaties van dit gebouw omvat het project in kwestie ook andere elementen zoals de terbeschikkingstelling van informatie over het openbaar vervoer voor de gebruikers van het gebouw en voorzieningen voor fietsers. Uit deze beloning blijkt de externe erkenning van de duurzame prestaties van onze projecten.

Befimmo was de eerste vastgoedmaatschappij in Europa (buiten het VK) dat het niveau *"Excellent"* behaalde in januari 2012 voor het BREEAM-certificaat *Post Construction* voor haar gebouw Wetenschap-Montoyer.

GEBOUWEN *IN-USE*

BEFIMMO WAS DE EERSTE VASTGOEDMAATSCHAPPIJ IN BELGIË DIE DE CERTIFICATIE BREEAM ***IN-USE*** TOEPASTE

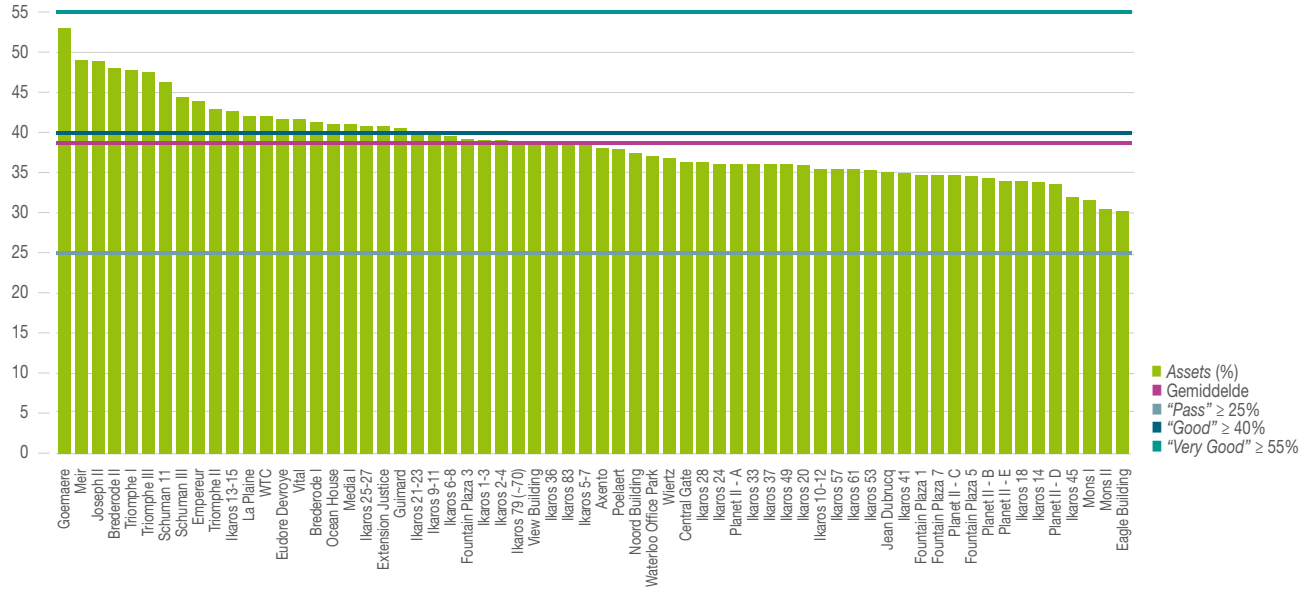
De certificatie BREEAM *In-Use* wordt jaarlijks uitgevoerd en sluit aan op de vraag naar voortdurende verbetering die de norm ISO 14001 oplegt.

Het is een kostbaar instrument dat de inspanningen bevestigt die Befimmo levert om de duurzaamheid van de gebouwen in haar portefeuille te verbeteren.
Allereerst wordt de aanvankelijke prestatie van de gebouwen gemeten, zowel voor het gebouw zelf (*Asset*) als voor het beheer van het gebouw (*Management*).

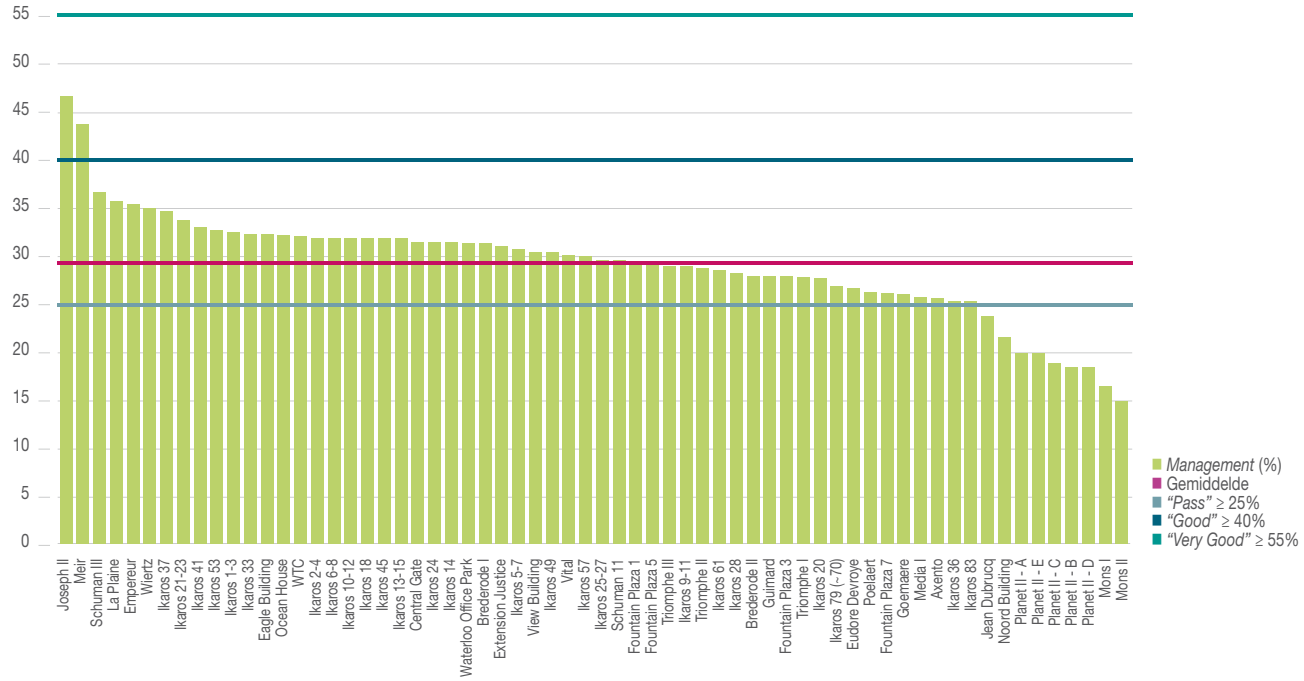
Deze certificatie eist onder meer een opvolging van de verbruiksgegevens.
De bekrachtiging van de gegevens die daarop volgt, is een belangrijke etappe om tot correcte benchmarkcijfers te komen.

In 2010 onderging 30% van de portefeuille van Befimmo een audit. Van deze doorgelichte 30% werden in 2011 in 7 gebouwen werken uitgevoerd om het *Asset* -niveau *"Pass"* op te trekken naar *"Good"*. Het saldo van 70% van de portefeuille werd in de loop van 2011 gecertificeerd.

BREEAM *IN-USE - ASSET*



BREEAM *IN-USE - MANAGEMENT*



DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

ENERGIEPRESTATIE-CERTIFICATEN (EPB)

Befimmo

In 2011 werkte Befimmo een groot deel van de certificaties van de energieprestaties af in de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, overeenkomstig het besluit van 17 februari 2011 (1) van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in verband met het EPB-certificaat dat door een certificateur moet afgeleverd worden voor tertiaire eenheden.

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de tertiaire gebouwen die niet toegankelijk zijn voor het publiek en de tertiaire gebouwen die wel toegankelijk zijn voor het publiek. Voor deze laatste geldt inderdaad het besluit van 27 mei 2010 (1) van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende het energieprestatie-certificaat voor openbare gebouwen.

Beide besluiten leggen verschillende energieklassen vast. De gegevens van de certificaten zijn wel theoretisch, maar zullen toch ook vergeleken worden met het werkelijk specifiek verbruik.

TERTIAIRE GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO

kWh/m²/jaar	Aantal gebouwen	Aandeel (%)
0 tot 61 A		
62 tot 93 B+		
94 tot 124 B	1	6%
156 tot 186 C+	3	17%
187 tot 217 C	4	22%
218 tot 248 C-	7	39%
249 tot 279 D+	2	11%
280 tot 310 D		
311 tot 341 D-	1	6%
342 tot 372 E+		
373 tot 434 E et E-		
435 tot 527 F		
> 527 G		
TOTAL	**18**	**100%**

De 100% staat voor 18 gebouwen, of 81% van de tertiaire gebouwen van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo).

(1) www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2011021704&table_name=wet.

Brederode 1
Brussel stadscentrum

"OPENBARE" GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO

kWh/m²/jaar	Aantal gebouwen	Aandeel (%)
229 tot 266 C	1	50%
311 tot 341 D-	1	50%
TOTAL	**2**	**100%**

De 100% staat voor 2 gebouwen, of 50% van de openbare gebouwen van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo).

In 2012 zal Befimmo de certificatie van het saldo van de portefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afwerken, in het bijzonder voor de gebouwen waarvoor deze laatste niet gerechtvaardigd was omdat het gebouwen zijn die voor lange tijd aan één enkele huurder verhuurd zijn. Het gaat met name om de certificaten voor de gebouwen Jozef II, Montesquieu, Pavilion en Poelaert.

In het geval van grootscheepse werken zal Befimmo ook toezien op de update van de certificaten.

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

Fedimmo

De certificatie van de gebouwen van Fedimmo gebeurde door de huurder zelf. Deze heeft ons de informatie die zijn diensten behandelden ter beschikking gesteld:

GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE VAN FEDIMMO (1)

kWh/m²/jaar	Aantal gebouwen	Aandeel (%)
1 tot 38 A		
39 tot 76 A-		
77 tot 114 B+	1	5%
115 tot 152 B	5	23%
153 tot 190 B-	8	36%
191 tot 228 C+	4	18%
229 tot 266 C	3	14%
267 tot 304 C-	1	5%
305 tot 342 D+		
343 tot 380 D		
381 tot 418 D-		
419 tot 455 E+		
456 tot 531 E et E-		
532 tot 645 F		
> 645 G		
TOTAL	**22**	**100%**

De 100% staat voor 22 gebouwen, of 39% van de portefeuille van Fedimmo.

(1) De energieklassen die in de tabel worden gebruikt, zijn deze voor de openbare gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In het Vlaams Gewest en in het Waals Gewest worden de verschillende categorieën van de energieklassen niet door uitdrukkelijke normen bepaald.

Jozef II
Brussel
Leopoldwijk

AUDIT AG REAL ESTATE

In juni 2011 onderwierp Befimmo voor de eerste keer AG Real Estate (AG RE), de belangrijkste beheerder van haar portefeuille (die zowat 400.000 m² vertegenwoordigen), aan een audit.

Die audit had tot doel om na te gaan of de activiteiten die onder de verantwoordelijkheid van de externe beheerder vallen, voldeden aan de richtlijnen van het MMS van Befimmo en moest ook nagaan of de activiteiten van AG RE beantwoordden aan de vigerende milieuwetgeving.

Het was tevens de bedoeling dat de audit duidelijk zou maken waar het nog beter kon in de samenwerking tussen Befimmo en AG RE in het algemeen.

In de volgende boekjaren zullen volgende punten verder ontwikkeld worden:

- verbetering van de kennis van de MMS-procedures;
- sensibilisering van de maintenancebedrijven. Deze sensibilisering moet gebeuren met de maintenance-contracten waar AG RE de controle over en verantwoordelijkheid voor heeft (M- en U-portefeuille - zie definitie op pagina 109);
- verzameling van documenten en gegevens (inventaris giftige producten, afvalvolume, jaarlijks gasverlies dat de ozonlaag afbreekt, enz.);
- de huurders bewust maken en toetsen of hun activiteiten stroken met de milieuvergunning, updaten van de milieuvergunning bij de verandering van activiteit en kennisgeving aan de bevoegde autoriteiten bij veranderingen aan installaties die geklasseerd zijn of kunnen worden;
- verbetering van de communicatie tussen AG RE en Befimmo. Er zijn twee kantoren ter beschikking op de technische afdeling voor geregeld overleg met AG RE. Bovendien zal AG RE toegang krijgen tot het EDB ("Elektronisch Beheer van Documenten") om de documenten die met de opvolgtabellen verband houden rechtstreeks ter beschikking te stellen van Befimmo.

MEERJARIG INVESTERINGSPLAN

Befimmo werkte verder aan de uitvoering van een meerjarig investeringsplan om de energieprestatie van de portefeuille te verbeteren. De uitgetrokken bedragen gaan ver boven de verbintenissen die in het vorig Jaarlijks Financieel Verslag werden aangekondigd:

TABEL 5: BUDGETTEN VOOR DE VERBETERING VAN DE ENERGIEPRESTATIE VAN DE GEBOUWEN VAN BEFIMMO (BUITEN FEDIMMO)

Budgetten (miljoen €)	2009/2010 (12 maanden)	2010/2011 (15 maanden)	2012	2013	2014 (12 maanden)
Aangekondigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010	1,2	3,7	2,4	2,0	-
Aangekondigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011	-	3,9	3,6	3,4	3,3
Verwezenlijkt (totaal)	1,2	3,9	-	-	-

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

Het meerjarig investeringsplan werd opgemaakt voor werken met het oog op de duurzame optimalisering van de gebouwen die geen zware renovatie ondergaan. Voor deze laatste is een specifiek deel van het globale budget toegewezen aan een duurzame optimalisering.

EVALUATIE OP HET CORPORATE-NIVEAU

CO_2-uitstoot

De CO_2-uitstoot die verbonden is aan haar eigen activiteiten, dit wil zeggen de kantooractiviteiten van haar medewerkers, werden geëvalueerd volgens de koolstofbalansmethode *"Bilan Carbone"*, die uitgewerkt werd door het Franse agentschap voor milieu en energiebeheersing ADEME (*Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie*)(1).

De operationele perimeter omvat:

- de verplaatsingen met een bedrijfswagen;
- de beroepsmatige verplaatsingen met het vliegtuig of de trein;
- het papiergebruik;
- het gebruik van het gebouw waar de onderneming gevestigd is.

Deze oefening werd een eerste keer door CO_2logic uitgevoerd in 2010 en gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010. In tegenstelling tot de berekening die werd gehanteerd voor de rapportering in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010, werden de verplaatsingen van en naar het werk uitgesloten, omwille van de te grote onzekerheid betreffende deze gegevens. De berekende CO_2-uitstoot houdt geen rekening met de indirecte emissies die stroomopwaarts van de activiteiten van de onderneming gegenereerd worden.

De uitstoot op corporate-niveau nam vooral toe voor het wagenpark en ook voor de beroepsmatige verplaatsingen. Een doelstelling voor volgend boekjaar is de uitstippeling van een car policy en de vermindering van de CO_2–uitstoot van het team met 5% ten opzichte van 2011.

In 2011 plaatste Befimmo 410 m² fotovoltaïsche panelen op het dak van het gebouw van haar maatschappelijke zetel. Over het laatste kwartaal van 2011 werd 6% van het totale verbruik van de Vennootschap voorzien uit zonnepanelen.

Het papierverbruik daalde aanzienlijk, dankzij onder meer de invoering van het elektronisch documentbeheer (EDB).

(1) www.site-index.fr/ademe/bilan-carbone.html.

CO_2-UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO VOLGENS DE METHODE "BILAN CARBONE"

	EENHEID	2009	2010	2011	Factoren CO_2 -uitstoot (kg)	Ton CO_2e 2009	Ton CO_2e 2010	Ton CO_2e 2011	%/jaar 2009	%/jaar 2010	%/jaar 2011
Corporate						**30,8**	**39,0**	**23,7**	**19,4%**	**18,8%**	**11,3%**
Elektriciteit	kWh	268 480	230 484 ✓	158 097 ✓	0,000	0,0	0,0	0,0			
Gas	kWh	144 585	190 226 ✓	115 417 ✓	0,205	29,6	39,0	23,7			
Airco	kg	0,6	0,0	0,0	1 976,4	1,1	0,0	0,0			
Wagenpark						**123,7**	**153,1**	**176,5**	**77,7%**	**74,0%**	**84,2%**
Diesel	Liter	43 046	48 248 ✓	56 082 ✓	2,662	114,6	142,0	165,0			
Benzine	Liter	3 744	3 911 ✓	4 060 ✓	2,425	9,1	11,1	11,5			
Beroepsmatige verplaatsingen						**0,3**	**10,27**	**6,24**	**0,2%**	**5,0%**	**3,0%**
Vlucht korte afstand	km	2 200	16 292	16 480	0,126	0,3	2,1	2,1			
Vlucht lange afstand			70 848	35 424	0,113		8,0	4,0			
Hoge-snelheidstrein	km	1 280	14 380	11 030	0,015	0,02	0,22	0,17			
Papier						**4,3**	**4,6**	**3,3**	**2,7%**	**2,2%**	**1,6%**
Papier	kg	3 268	3500	2 500	1,320	4,3	4,6	3,3			
Totale CO_2 -uitstoot						**159,1**	**206,9**	**209,7**	**100%**	**100%**	**100%**
Aantal voltijdse equivalenten		34	39	39							
CO_2 -uitstoot per werknemer						4,7	5,3	5,4			

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

CASE STUDIES

Fotovoltaïsche panelen

Befimmo voltooide in 2011 een aantal projecten voor de installatie van fotovoltaïsche panelen. We noemen onder meer de projecten “Wetenschap-Montoyer” en “Goemaere” waarvoor respectievelijk 184 en 410 m² panelen geplaatst werden. Deze laatste ontwikkelen een totaal vermogen van 61,9 kWp, bovenop de 19,95 kWp (141 m²) van de panelen die al op het dak van het gebouw Axento in Luxemburg geplaatst werden.

In totaal is de productie van de voltaïsche panelen sinds 2010 als volgt verdeeld:

- 2010: 5.210 kWh;
- 2011: 22.500 kWh waarvan een productie van 2.500 kWh voor het gebouw Goemaere in het laatste kwartaal.

Pilootstudie biodiversiteit van de site Goemaere

Het EVE-comité (*“Espaces Verts Écologique”*) van Ecocert kende in augustus 2011 het keurmerk Eve® toe aan de site Goemaere van Befimmo die werd aangeboden voor de door Ecocert uitgevoerde label-audit. Deze site – waarvan Befimmo voortdurend de biodiversiteit waarborgt en verbetert – werd inderdaad in overeenstemming beoordeeld met de vereisten van het normkader. Befimmo is zeer verheugd dit certificaat als eerste onderneming in België te krijgen. Het referentiekader Eve® is bedoeld om de milieuvriendelijke werkwijzen in het beheer van groene ruimtes te bekrachtigen.

Er kunnen in de toekomst gelijkaardige studies opgezet worden voor een bepaald aantal sites, en meer bepaald voor deze van de Fedimmo-portefeuille die op een grotere oppervlakte liggen.

MONITORING

Vandaag betreft de telemonitoring 95% van de portefeuille van Befimmo en 15% van de portefeuille van Fedimmo. De verzamelde gegevens dekken meestal het volledige verbruik (water, gas en elektriciteit). Voor de elektriciteit is Befimmo van plan om zeer binnenkort het onderscheid te maken tussen het privaat en het gemeenschappelijk verbruik. Voor deze gegevens heeft Befimmo, net als voor gas, het voornemen om tegen 2014 5% te besparen.

Daarnaast zou de informatie die via telemonitoring wordt geregistreerd, snel moeten kunnen worden geïmporteerd en gebruikt voor de ISA-gegevensbank.

Tot slot zal Befimmo door de plaatsing van alarmen op de telemonitoring enerzijds snel op de hoogte zijn van onregelmatigheden in het verbruik en anderzijds in real time de nodige bijsturing kunnen doen.

Afval

In het boekjaar 2011 werden verder de gegevens over het afvalvolume (papier/karton, PMD en huishoudelijk afval) en de verwerking (recyclage, verbranding) geleidelijk verzameld. MCA[1], het bedrijf dat instaat voor de ophaling en de verwerking van het afval van de meeste gebouwen van de portefeuille, identificeert die huurders die het meeste afval veroorzaken en sensibiliseert ze om hun afvalvolume terug te schroeven.

Sociale aspecten

HET TEAM VAN BEFIMMO

Op 31 december 2011 bestond het team uit 40 mensen (60% mannen en 40% vrouwen). Met uitzondering van de CEO zijn ze allemaal vast in dienst met een contract van onbepaalde duur. In het team heeft 68% een universitair diploma en heeft 63% van die universitairen een diploma van het postuniversitair type.

In het voorbije boekjaar registreerde Befimmo geen enkel geval van beroepsziekte en één enkel arbeidsongeval.
Het ziekteverzuim tijdens het voorbije boekjaar (15 maanden) ligt op 2,14% van het totaal aantal gepresteerde uren. Dit is te vergelijken met een gemiddeld percentage van 2,42%[3] voor alle Belgische ondernemingen, alle sectoren door elkaar.

In het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) onthaalde Befimmo 8 nieuwe medewerkers, terwijl 9[4] het bedrijf verlieten.

Elk teamlid heeft jaarlijks minstens één beoordelingsgesprek met zijn verantwoordelijke, op basis van een vast stramien waarin onder meer de relatie tussen de Vennootschap en haar medewerker aan bod komt. Om de medewerkers bewust te maken worden tijdens dit gesprek milieudoelstellingen bepaald en individueel besproken.

Het personeel van Befimmo geniet een stelsel van extralegaal pensioen, dat een vervangingsinkomen garandeert in verhouding tot het loon bij pensioen (*Defined Benefits*) en afhangt van de diensttijd bij de Vennootschap.

(1) www.mca-recycling.com.
(2) Ziekteverzuim: verhouding tussen het aantal ziekte-uren van korte duur (< 30 dagen) en het totaal aantal gepresteerde uren.
(3) Bron: publicatie van sdWorx van april 2011.
(4) Waaronder een contract van bepaalde duur.

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

Meer informatie daarover is te vinden in de toelichting “Personeelsbeloningen” op pagina 224 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

De teamleden van Befimmo CommVA (buiten de Raad van Bestuur) hebben een gemiddelde leeftijd van 40 jaar.

Befimmo past marktconforme vergoedingen toe die heel wat hoger liggen dan de verplichte minimale loonschalen.

Befimmo valt onder het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, ook Paritair Comité 218 genoemd, dat voor alle personeelsleden geldt.

Economische aspecten

Befimmo beschikt over een ethische code die oplegt om de ethische waarden na te leven in de relaties met haar klanten, haar managementteam, haar partners en haar aandeelhouders. In het kader van de ethische code volgt Befimmo interne regels om de risico’s verbonden aan het witwassen van geld en de financiering van terrorisme te beperken.

Het corporate governance charter en de bijgevoegde interne reglementen beschrijven alle regels, procedures en werkwijzen die bepalen hoe de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd. Befimmo hanteert de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode.

Het governance-charter en ook de ethische code zijn beschikbaar op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/corporate-governance.

Daarnaast zijn op de website ook verschillende interne reglementen (“I.R.”) en andere documenten te vinden:

- I.R. Raad van Bestuur;
- I.R. Auditcomité;
- I.R. Benoemings- en Remuneratiecomité;
- I.R. Effectieve Bedrijfsleiders;
- Charter van het Comité van Toezicht op het dagelijks bestuur;
- Reglement voor de interne audit.

PRESTATIE-INDICATOREN

Rapporterings-methodologie

ENERGIE, GAS, WATER, UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN

Vandaag beschikt Befimmo voor een groot deel van haar portefeuille over een gegevensbank die 3 jaren van verbruik (water, gas en elektriciteit) omvat. De gebouwen van de portefeuille hebben meestal verschillende achtergronden en eigenaars, die allemaal hun eigen kijk hebben op de ontwikkeling en het beheer van hun patrimonium.
De portefeuille van Befimmo bestaat dus uit vastgoed met vaak heel verschillende technische kenmerken.

De huurders zijn zo verschillend van aard en de behoeften van hun activiteiten zijn zo specifiek (glijdende werkuren bijvoorbeeld) dat het erg moeilijk en zelfs riskant is om een bepaald modelgebouw naar voren te schuiven zonder het risico op een vertekend beeld.

Befimmo heeft beslist om vanaf dit jaar haar rapporteringsmethode te herzien. Het is de bedoeling om de analyse scherper te stellen en om regels op te maken om beter rekening te kunnen houden met de eigenheid van haar activiteit en zo geleidelijk de perimeter van de rapportering uit te breiden tot alle informatie die per aard kan gebruikt worden (verbruik van het water, gas, elektriciteit, stookolie, enz.). De verslaggeving over alle cijfers, zonder de gegevens uit te sluiten waarvan de resultaten sterk afwijken van het gemiddelde, verhoogt wel de onzekerheid van het bekomen resultaat maar maakt het mogelijk om die gebouwen uit te lichten waarvoor bijsturing nodig is, op het terrein en/of op vlak van gegevensverzameling (telemonitoring, beheerverslagen, informatie van de huurders,enz.).

Absolute cijfers: de cijfers worden in hun geheel gerapporteerd en de perimeter van de rapportering wordt geval per geval bepaald, op basis van de verhouding tussen de oppervlakte waarop de verkregen gegevens betrekking hebben en de totale oppervlakte van de portefeuille.
Deze bestaat uit:

OPPERVLAKTE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

(m²)	2008	2009	2010	2011
Befimmo (1)	507 317	520 770	520 770	521 862
Fedimmo (2)	349 010	344 371	344 766	353 273

De GLA van de Befimmo-portefeuille werd herzien en met ± 17.000 m² uitgebreid na nieuwe metingen vorig boekjaar.

Genormaliseerde cijfers: de cijfers worden eveneens op genormaliseerde basis voorgesteld in verhouding tot hun oppervlakte.

De nieuwe methode wordt ook terugwerkend toegepast voor de gegevens die eerder gepubliceerd werden. Tot slot is ze ook op dezelfde manier van toepassing voor de gegevens die voor de Fedimmo-portefeuille worden verzameld.

Voor het elektriciteitsverbruik maakt Befimmo een onderscheid tussen de gebouwen met een hoogspanningscabine en een algemeen laagspanningsbord met verbruikmeters om het privé-verbruik te berekenen en deze die daarnaast uitgerust zijn met laagspanningstellers die rechtstreeks aan de bewoners worden gefactureerd. In het eerste geval heeft Befimmo een algemene kijk op het verbruik dat verband houdt met de algemene werking van het gebouw, terwijl ze in het tweede geval maar een gedeeltelijke kijk heeft. Wanneer de ontvangen informatie het totale elektriciteitsverbruik betreft (privé en gemeenschappelijk), zonder onderscheid, wordt overeengekomen om dit laatste 50/50 te verdelen, in afwachting van een meer nauwkeurige berekening.

Het lijkt ons voor een goede energieboekhouding aangewezen om een onderscheid te blijven maken tussen enerzijds het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik en anderzijds het privaat elektriciteitsverbruik. De investeringen van Befimmo om het energieverbruik te verminderen, zijn inderdaad op de eerste plaats toegespitst op de gemeenschappelijke installaties, terwijl er zal gewerkt worden aan de sensibilisering en de communicatie ter attentie van de huurders wat hun privé-elektriciteitsverbruik betreft.

(1) Bron: GLA-oppervlaktes (*Global Lettable Area*).
(2) Bron: Jaarlijkse Financiële Verslagen Befimmo (2008 - 2011).

PRESTATIE-INDICATOREN

Voor de berekening van het specifiek gas- en stookolieverbruik worden de gegevens in verband met de gebouwen waar tijdens het jaar werken gebeurden voor de overschakeling van de ene brandstof naar de andere, stelselmatig geschrapt. Het is inderdaad hachelijk om de resultaten in gelijk welk geval te extrapoleren en de resultaten zijn ook vrij weinig betrouwbaar.

Voor de berekening van de uitstoot van broeikasgassen gebruikt Befimmo volgende factoren:

- 253 gCO_2/kWh voor de uitstoot in verband met het verbruik van niet-groene elektriciteit;
- 0 gCO_2/kWh voor de uitstoot in verband met het verbruik van groene elektriciteit (leveringscontract via beheerder AG Real Estate Property Management);
- 205 gCO_2/kWh voor de uitstoot in verband met het gasverbruik;
- 2,662 $kgCO_2$/liter voor de uitstoot in verband met het stookolieverbruik.

AFVAL

De gegevens komen vooral van externe bedrijven (beheerders en huurders), die hoeveelheden per type afval aanleveren (m^3, kg, liter, enz.).

In de meeste gevallen treden de dienstverleners die het afval moeten ophalen, rechtstreeks proactief op bij de huurders en verstrekken hen de nodige informatie en benodigdheden om het sorteren van het afval te verbeteren (afzonderlijke vuilnisbakken).

NORMALISERING

Waar het van toepassing is, gebeurt de normalisering van de gegevens per m^2, volgens de BACS-meetcode, aan de hand van de GLA (*Gross Lettable Area* of brutohuuroppervlakte, die de gemeenschappelijke delen omvat).

Interpretatie van de cijfers

De cijfers van het verbruik uit de energieboekhouding van Befimmo worden vergeleken met de marktgegevens die bijvoorbeeld komen van instellingen zoals het ICEDD (*Institut de Conseil et d'Études en Développement Durable*) maar ook met de gegevens van de ISA.

Voor de genormaliseerde gegevens van de portefeuille van Befimmo vindt ook een interne *benchmarking* plaats, die mogelijk maakt om een gestaafde strategie van energie-investeringen uit te stippelen en in te voeren.

De genormaliseerde verbruiksgegevens kunnen voortaan ook vergeleken worden met de theoretische gegevens van de energiecertificaten die in 2011 voor de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden opgesteld.

Deze aanpak zal in de volgende boekjaren zeer waarschijnlijk uitgebreid worden voor de gebouwen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

TABEL 6: DETAILS RAPPORTERING KPI'S

Thema	Perimeter van de rapportering	Aan te brengen verbeteringen ten opzichte van de rapportering
Gebruik van de natuurlijke hulpbronnen, percentage gerecycleerde materialen en afval van grote renovaties	De gegevens zullen worden gerapporteerd voor de grote renovaties met duurzame aankoopvoorwaarden, d.w.z. de projecten met een bedrag van meer dan 500.000 €. Er was een nauwe opvolging van het beheer van de gerecycleerde materialen en van het afval, in het kader van de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer. Voor dit gebouw werd bij het BIM een oproep tot projecten uitgeschreven en het werd ook nauwlettend gevolgd door een BREEAM-assessor, met name op het vlak van afvalbeheer.	
Energieverbruik (gas en elektriciteit) en uitstoot van broeikasgassen	De perimeter van de rapportering werd stelselmatig maximaal uitgebreid naargelang van de verkregen gegevens. De gebouwen waarvoor geen enkele informatie beschikbaar is, zijn niet in de perimeter opgenomen. Voor het elektriciteitsverbruik van de gebouwen van Befimmo werd beslist om wanneer de gekregen informatie alle verbruik zonder onderscheid betreft, de 50/50-regel (gemeenschappelijke en private delen) wordt toegepast. De situatie zal worden geüpdatet en de resultaten worden bijgesteld naarmate de telemonitoring wordt uitgebreid en verbeterd. Voor de berekening van het specifieke verbruik van gas / stookolie worden de gegevens over de gebouwen waar tijdens het jaar werken plaatsvonden voor de overschakeling op een andere brandstof stelselmatig uitgesloten. En tot slot is voor de berekening van het verbruik van gas en stookolie ook de notie graaddag 16,5/16,5 van toepassing. Volgende waarden worden gebruikt (1): • 2008: 2.213 graaddagen; • 2009: 2.212 graaddagen; • 2010: 2.703 graaddagen; • 2011: 1.928 graaddagen. De bovenstaande methode is van toepassing voor alle verwerkte gegevens, ook deze van de vorige boekjaren waarvoor de gegevens bruikbaar waren. Het berekend percentage groene energie is een minimum, want Befimmo heeft geen informatie over de oorsprong van de elektriciteit wanneer deze rechtstreeks aan de huurder gefactureerd wordt. Om diezelfde reden is ook de berekening van de uitstoot van broeikasgassen een raming. Er werd gebruikgemaakt van een emissiefactor van 253 gCO_2/kWh voor de uitstoot die verbonden is aan het elektriciteitsverbruik (Bron: EIA, 2007), van een emissiefactor van 205 gCO_2/kWh voor de uitstoot die verbonden is aan het verbruik van aardgas (Bron: ADEME, "Bilan Carbone") en van een factor van 2,662 $kgCO_2$/liter stookolie.	De BREEAM *In-Use*-richtlijnen worden stelselmatig toegepast. Toch blijft het soms nog moeilijk om deze laatste te integreren bij lichte renovaties. De kosten voor de toepassing van deze richtlijnen liggen soms zeer hoog, terwijl de toegevoegde waarde gering is. Befimmo legt er zich op de eerste plaats op toe om het private gebruik te scheiden van het gemeenschappelijk verbruik en om meer informatie te krijgen over de oorsprong van de private elektriciteit. De invoering van gelijk welke andere specifieke telling moet geval per geval bekeken worden, naargelang van de behoeften.
Waterverbruik	Het gaat om het verbruik dat verband houdt met het gebruik en het beheer van de gebouwen.	Ook hier zijn, net als voor gas en elektriciteit, de BREEAM *In-Use*-richtlijnen van toepassing en de informatie over het totale verbruik per gebouw is al beschikbaar. De specifieke telling wordt bestudeerd op basis van de aard van de werken (grote renovaties) en de beoogde score voor het project.

Afval gebruik gebouw	Ten opzichte van 2009 werden de perimeters 2010 en 2011 met ± 20% uitgebreid tot ± 60%. De ontvangen gegevens zijn meestal gedetailleerd per aard. Het is nog altijd moeilijk om aan de cijfers van het saldo van de afvalproductie te komen en Befimmo heeft nog altijd maar zeer beperkt vat.	• Meer informatie bekomen over de verwerking van het niet-gerecycleerd afval en ook over de methode die de ophaalbedrijven toepassen om hun cijfers te consolideren.
		
		• Gegevens bekomen voor:
		  • het klein huishoudelijk chemisch afval;
		  • het glas.

(1) Bron: www.aardgas.be.

PRESTATIE-INDICATOREN

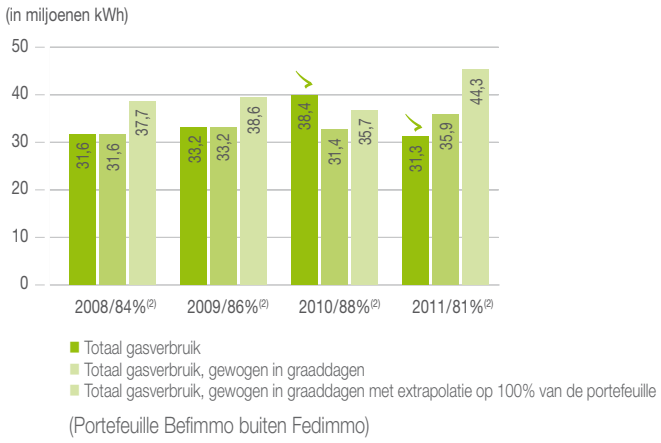
Milieu-indicatoren

De informatie over de portefeuille van Fedimmo is gedeeltelijk, maar wordt toch ter informatie gepubliceerd. Ze zal aangevuld worden, tijdens volgende boekjaren, om ze net als de beschikbare gegevens voor Befimmo te kunnen analyseren.

ENERGIE (1)

Direct energieverbruik

DIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | GAS



(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

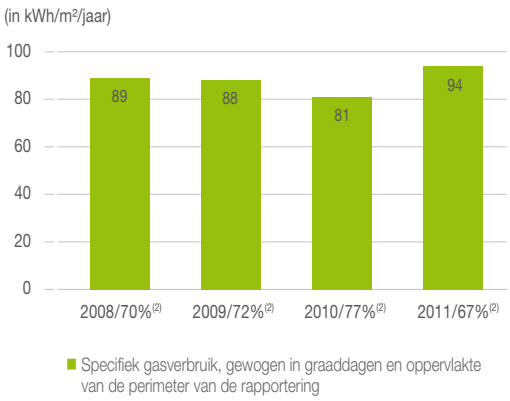
GRI EN3
EPRA
Absolute measures

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

(1) Het *Greenhouse Gas Protocol* (GHG Protocol) bepaalt de directe en indirecte uitstoot als volgt: de directe uitstoot van broeikasgassen is de uitstoot van bronnen die in handen zijn of onder controle staan van de aangevende entiteit (bijvoorbeeld gasverbranding om het gebouw te verwarmen). De indirecte uitstoot van broeikasgassen is uitstoot die een gevolg is van de activiteiten van de aangevende entiteit, maar geproduceerd wordt door bronnen die in handen zijn of onder controle staan van een andere entiteit (bijvoorbeeld verbruik van elektriciteit die wordt geproduceerd in een off-site centrale).
(Zie: www.ghgprotocol.org/calculation-tools/faq).
Het GHG Protocol is het internationaal boekhoudinstrument dat regeringsleiders en bedrijven het meest gebruiken om de uitstoot van broeikasgassen te begrijpen, te kwantificeren en te beheren. Het is een partnerschap dat al meer dan tien jaar bestaat tussen het *World Resources Institute* (WRI) en de *World Business Council for Sustainable Development* (WBCSD).

(2) Jaar/perimeter van de rapportering.

DIRECT GASVERBRUIK | GENORMALISEERD | GAS

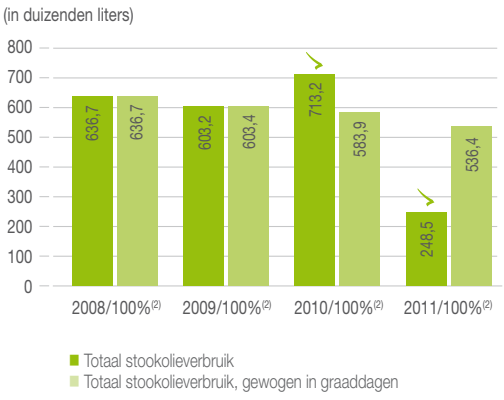


GRI CRESS - CRE1
EPRA
Intensity measures

De verhoging van het totale gasverbruik in 2011 (toen het minder koud was dan in het referentiejaar 2008) is vooral te verklaren door de overschakeling van stookolie naar gas van enkele gebouwen van de portefeuille door onregelmatigheden (oververbruik) die voor bepaalde veel verbruikende gebouwen werden genoteerd.

In 2011 werd een verhoging van het totale genormaliseerde gasverbruik genoteerd ten opzichte van 2010. Het jaar 2011 was een stuk minder koud en dit had moeten te zien zijn in een minder hoog genormaliseerd verbruik (-30%). Maar deze tendens blijkt niet uit de cijfers. Hun analyse toont dat bepaalde gebouwen niet voldoende snel werden afgesteld na de winter van 2011 die kouder was.

DIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | STOOKOLIE



(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

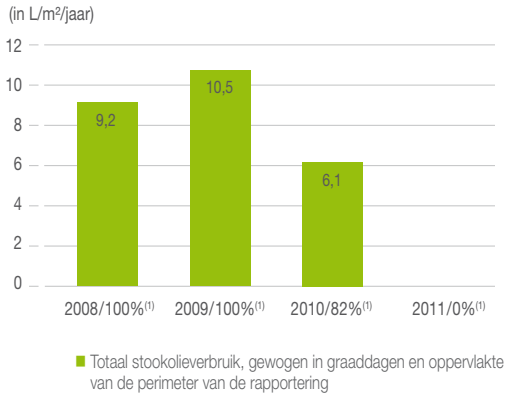
GRI EN3
EPRA
Absolute measures

In 2011 is de scherpe daling van het stookolieverbruik te verklaren door de omschakeling naar gas in 3 gebouwen, die zich tijdens het jaar voordeed.

PRESTATIE-INDICATOREN

DIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | STOOKOLIE

GRI CRESS - CRE1
EPRA
Intensity measures



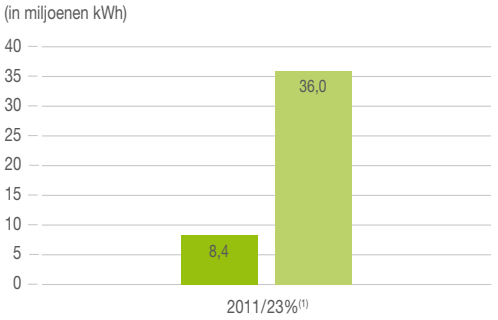
Totaal stookolieverbruik, gewogen in graaddagen en oppervlakte van de perimeter van de rapportering

(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

Voor 2011 zijn de cijfers niet genormaliseerd omdat ze niet als representatief worden beschouwd, gezien het gaat om gebouwen waar werken aan de gang zijn (overschakeling naar gas).

GRI EN3
EPRA
Absolute measures

DIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | GAS

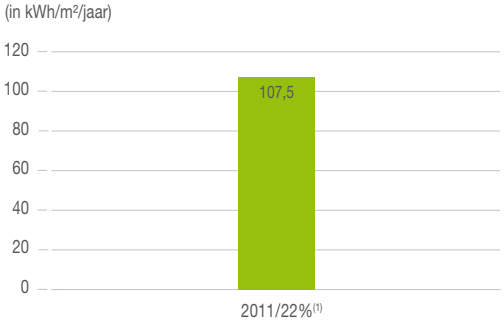


Totaal gasverbruik
Totaal gasverbruik, met extrapolatie op 100% van de portefeuille

(Portefeuille Fedimmo)

GRI CRESS - CRE1
EPRA
Intensity measures

DIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | GAS



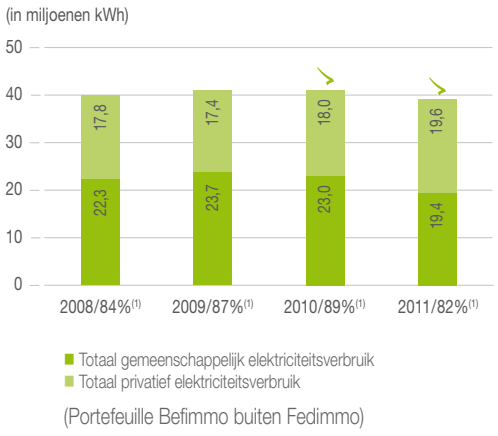
Totaal gasverbruik, gewogen in de oppervlakte van de perimeter van de rapportering

(Portefeuille Fedimmo)

(1) Jaar/perimeter van de rapportering.

Indirect energieverbruik

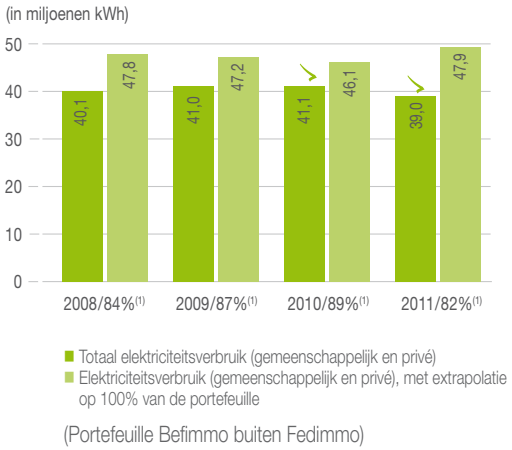
INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | ELEKTRICITEIT



(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

GRI EN4
EPRA
Absolute measures

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | ELEKTRICITEIT



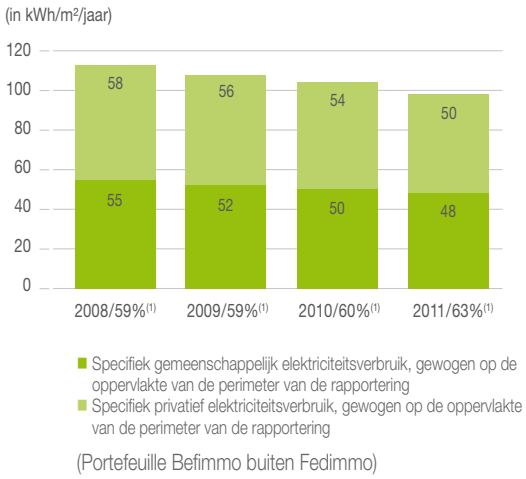
(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

GRI EN4
EPRA
Absolute measures

Het totale elektriciteitsverbruik is vrij stabiel en staat in rechtstreeks verband met de meetperimeter.

PRESTATIE-INDICATOREN

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | ELEKTRICITEIT

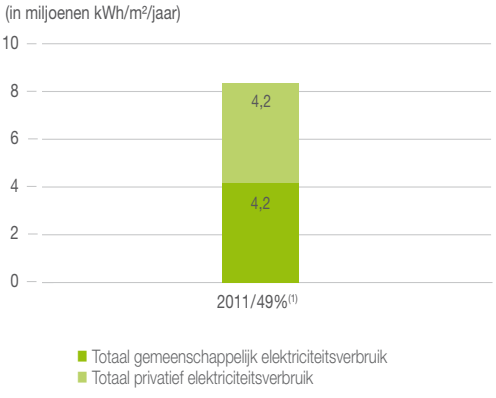


(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

GRI CRESS - CRE1
EPRA
Intensity measures

Er is een dalende tendens in het genormaliseerd gemeenschappelijk en privé-verbruik, terwijl de perimeter vergroot op basis van de ontvangen gegevens. De 50/50-regel wordt vaak gebruikt wanneer er enkel een gedeeltelijk gegeven beschikbaar is dat de gegevens kan vervlakken. Dit geeft de werkelijkheid maar deels weer. Er zullen geleidelijk meer betrouwbare waarden worden aangebracht naarmate de telemonitoring de scheiding van het verbruik mogelijk zal maken.

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | ELEKTRICITEIT



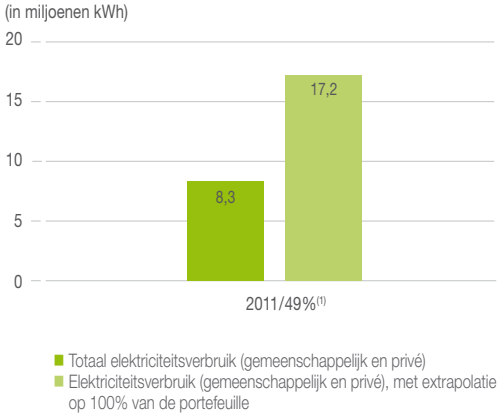
(Portefeuille Fedimmo)

GRI EN4
EPRA
Intensity measures

(1) Jaar/perimeter van de rapportering.

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | ELEKTRICITEIT

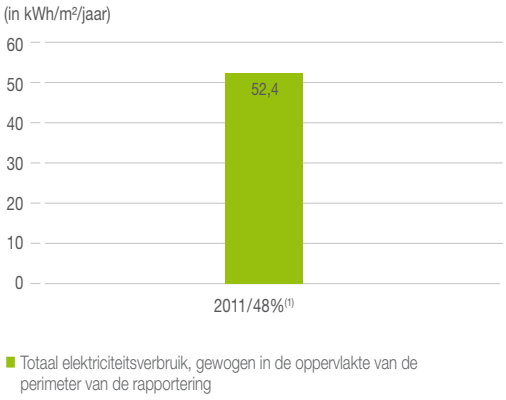
GRI EN4
EPRA
Absolute measures



(Portefeuille Fedimmo)

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | ELEKTRICITEIT

GRI CRESS - CRE1
EPRA
Intensity measures



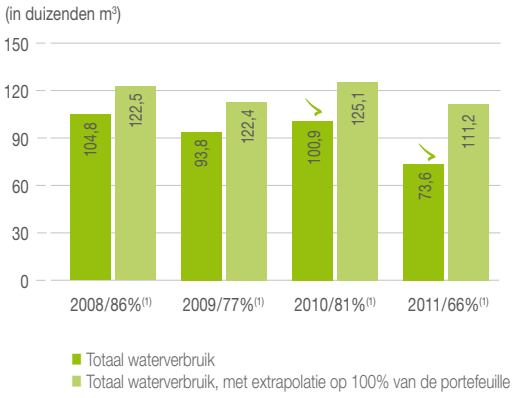
(Portefeuille Fedimmo)

PRESTATIE-INDICATOREN

WATERVERBRUIK

Waterverbruik

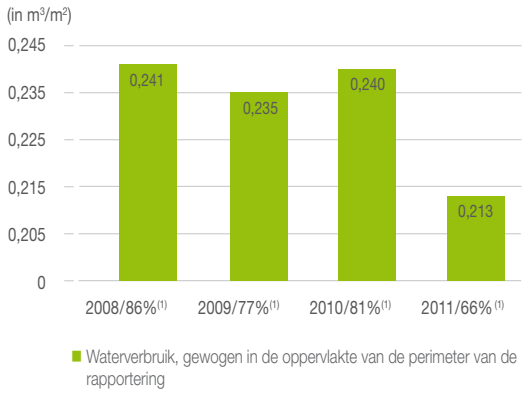
TOTAAL WATERVERBRUIK



(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

GRI EN8
EPRA
Absolute measures

WATERVERBRUIK | GENORMALISEERD



(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

GRI CRESS - CRE2
EPRA
Intensity measures

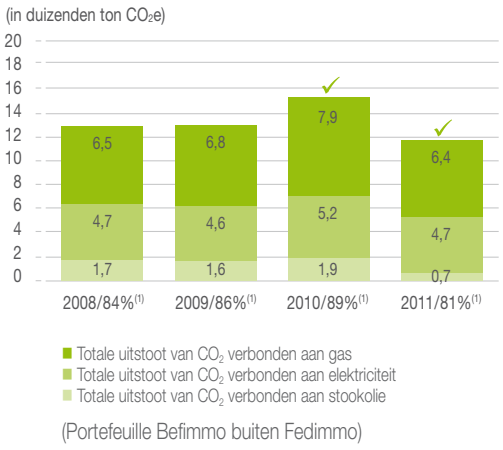
Er is een neergaande tendens in het waterverbruik met een lichte piek in 2010.

(1) Jaar/perimeter van de rapportering.

CO_2-UITSTOOT

Directe en indirecte uitstoot van CO_2

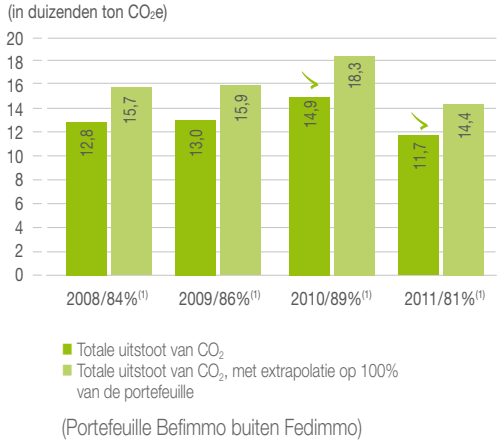
DIRECTE EN INDIRECTE UITSTOOT VAN CO_2



(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

GRI EN16
EPRA
Absolute measures

DIRECTE EN INDIRECTE UITSTOOT VAN CO_2



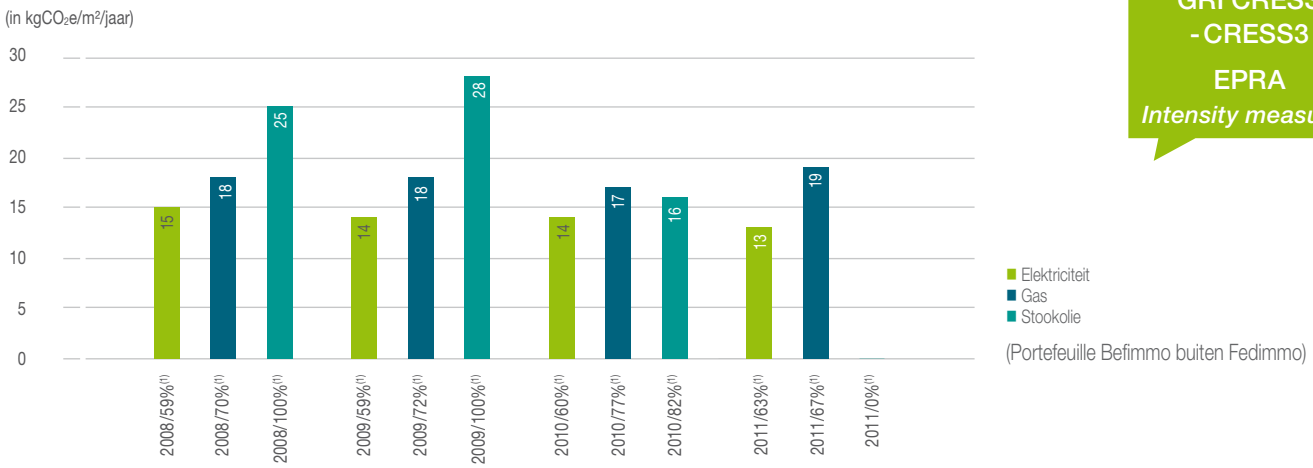
(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

GRI EN16
EPRA
Absolute measures

PRESTATIE-INDICATOREN

DIRECTE EN INDIRECTE UITSTOOT VAN CO_2 PER OPPERVLAKTE VAN DE RAPPORTAGEPERIMETER

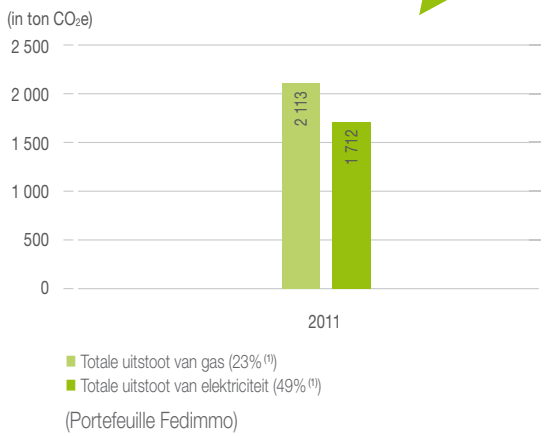
GRI CRESS -CRESS3
EPRA
Intensity measures



(Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

DIRECTE EN INDIRECTE UITSTOOT VAN CO_2

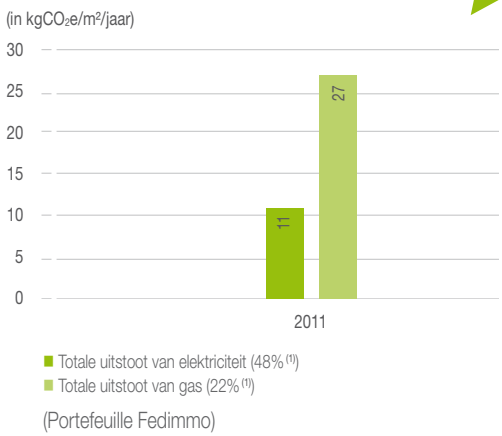
GRI EN16
EPRA
Absolute measures



(Portefeuille Fedimmo)

GENORMALISEERDE UITSTOOT VAN CO_2

GRI CRESS-CRE3
EPRA
Intensity measures



(Portefeuille Fedimmo)

De toename van de totale uitstoot van CO_2 in 2010 houdt rechtstreeks verband met de grotere perimeter van de rapportering dan in de voorbije jaren en ook met de uitzonderlijke stijging van het gas- en stookolieverbruik in 2010 dat een bijzonder koud jaar was. In 2011 is er een vermindering van de rechtstreekse uitstoot van CO_2 te noteren en dat heeft dan onder meer te maken met het gebruik van stookolie en met de overschakeling naar gas van de enkele laatste gebouwen.

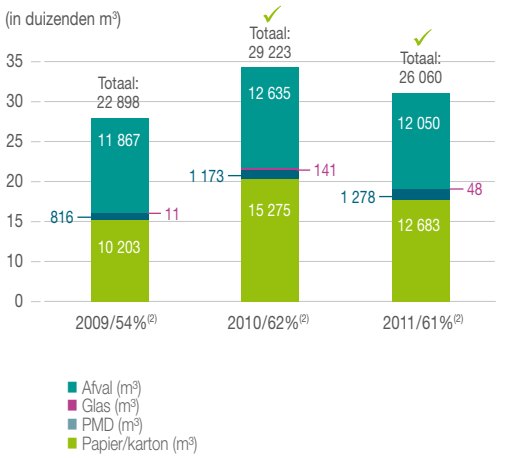
(1) Jaar/perimeter van de rapportering.

AFVAL

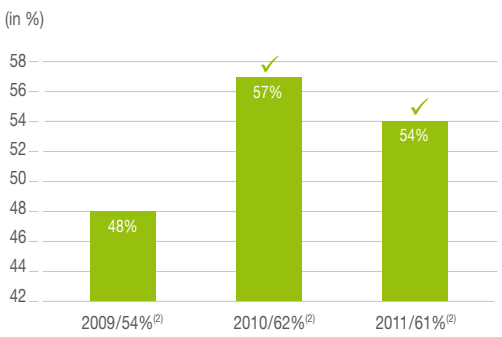
Gebruik en beheer van de gebouwen

Totale afvalmassa, per type en verwerkingswijze

TOTALE AFVALMASSA, PER TYPE

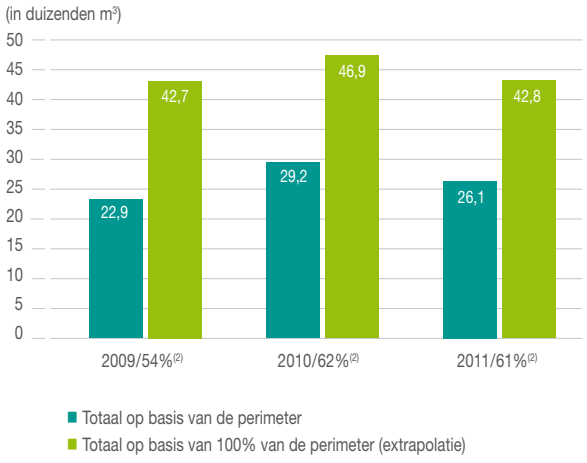


GERECYCLEERD AFVAL



GRI EN22
EPRA
Absolute measures

VERGELIJKING VAN DE TOTALE AFVALMASSA MET DE PERIMETER VAN DE PORTEFEUILLE



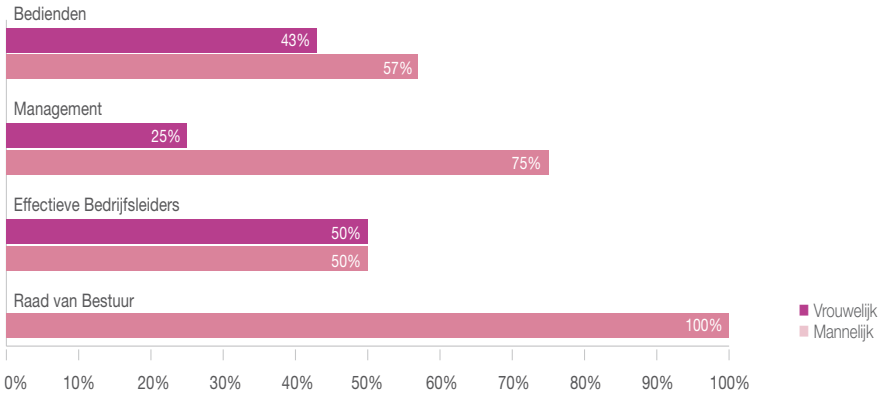
(2) Jaar/percentage van de portefeuille.

PRESTATIE-INDICATOREN

Sociale indicatoren

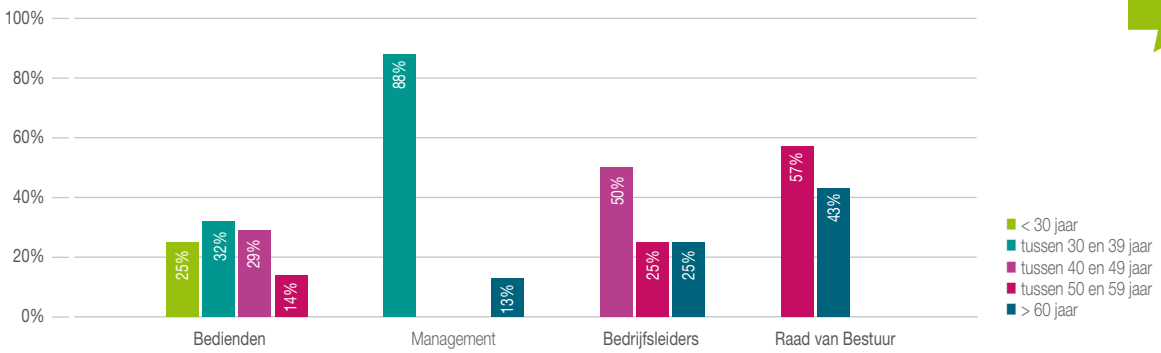
SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN EN VERDELING VAN DE WERKNEMERS PER GESLACHT
(op 31 december 2011)

GRI LA13



SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN EN VERDELING VAN DE WERKNEMERS PER LEEFTIJD
(31 december 2011)

GRI LA13



Economische indicator

GRI EC1

INDICATOR VAN DE GECREËERDE EN UITGEKEERDE ECONOMISCHE WAARDE			
	30.09.2009	30.09.2010	31.12.2011
(in miljoen €)	(12 maanden)	(12 maanden)	(15 maanden)
I. Gecreëerde rechtstreekse economische waarde	154,4	157,1	212,7
II. Uitgekeerde economische waarde			
Operationele kosten	32,1	30,3	38,9
Personeelskosten	4,9	5,9	8,9
Uitkering aan de kapitaalverstrekkers	94,0	89,3	104,5
Uitkering aan de Staat	12,4	16,9	22,8
	143,4	**143,4**	**175,0**
III. Niet-verdeelde economische waarde (I-II)	**11,0**	**13,7**	**37,7**

De stijging van de niet-verdeelde economische waarde tussen het boekjaar 2011 en de vorige boekjaren is hoofdzakelijk het gevolg van de uitzonderlijke lange periode van het boekjaar 2011 (15 maanden in de plaats van 12 maanden), en ook van de opbrengsten uit de overdracht van activa in het boekjaar 2011 (± 15 miljoen €), waarvan in 2010 en 2009 omzeggens geen sprake was.

KWANTITATIEVE DOELSTELLINGEN

Doelstellingen voor de portefeuille

ENERGIEVERBRUIK

Befimmo houdt zich verder aan haar verbintenis om het energieverbruik van de gemeenschappelijke delen in haar portefeuille terug te dringen. Haar doelstelling is nu om het verbruik van gas en elektriciteit tegen eind 2014 met 5% lager te krijgen dan in het referentiejaar 2011.

In 2011 kon door het investeringsproject in het gebouw La Plaine het verbruik (gas + elektriciteit) met 1.000.000 kWh, of 25% van het totale verbruik van het gebouw, worden verlaagd. Dit betekent een besparing van 1,35% op het totale verbruik voor 2011 in de portefeuille.

Befimmo schenkt ook heel bijzondere aandacht aan het waterbeheer en is van plan om op korte termijn voorzieningen aan te brengen om het waterverbruik te verminderen. In 2012 zullen 5 projecten voor de recuperatie van regenwater worden onderzocht.

PRODUCTIE VAN HERNIEUWBARE ENERGIE

Momenteel is een oppervlakte van 735 m² bedekt met zonnepanelen.

Nog meer plaatsingen worden momenteel bestudeerd en/of uitgevoerd. De huidige oppervlakte van 735 m² zou met 300% moeten vergroten tot een totaal van 3.135 m² in 2012.
Befimmo wil elk jaar op 15% extra oppervlakte zonnepanelen plaatsen.

ENERGIEPRESTATIE-CERTIFICATEN

In 2012 zal Befimmo de certificatie van het saldo van de Befimmo-portefeuille afronden. Dit omvat ook de gebouwen Jozef II, Montesquieu, Pavilion en Poelaert. Deze gebouwen zijn op lange termijn verhuurd aan één enkele huurder en moeten in theorie dus niet gecertificeerd worden.

Bij ingrijpende werken zal Befimmo ook toezien op de update van de certificaten. Hoewel de gegevens van de certificaten theoretisch zijn, zullen ze toch ook vergeleken worden met het werkelijk specifiek verbruik.

BREEAM *IN-USE* CERTIFICATIE

Op 1 januari 2012 had 75% van de gecertificeerde portefeuille van Befimmo een score *"Pass"* voor de *Asset*. De overige 25% kreeg een *"Good"* voor hetzelfde criterium. Befimmo wil in de komende 5 jaren de score voor heel haar portefeuille optrekken naar een *"Good"*, of 15% per jaar, of jaarlijks 9 gebouwen.

Op 1 januari 2012 haalde 85% van de Befimmo-portefeuille een score *"Pass"* voor het *Management*, terwijl de overige 15% als *"Acceptable"* werd geklasseerd.

Befimmo mikt op zeer korte termijn op een score *"Pass"* voor de hele portefeuille, terwijl ze in 2012 al haar inspanningen zal toespitsen op de ontwikkeling en de verbetering van de communicatie met de belangrijkste beheerder AG RE. Zo zou het certificatieniveau voor de hele portefeuille het niveau *"Good"* moeten halen.

Goemaere
Brussel
gedecentraliseerd

Het milieuprogramma 2012 is beschikbaar achter aan dit hoofdstuk of op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/milieuprogramma. Naast het voltooien van de doelstellingen die niet of slechts deels werden verwezenlijkt vorig boekjaar bepaalt Befimmo nieuwe doelstellingen voor volgend boekjaar.

Doelstellingen op corporate-niveau

Volgende acties zullen ondernomen worden om de milieu-afdruk van de activiteiten van het team van Befimmo te verkleinen:

CO_2-UITSTOOT

Zoals eerder aangestipt, nam de uitstoot op Corporate-niveau vooral toe voor het wagenpark en ook voor de beroepsmatige verplaatsingen. Een doelstelling voor het boekjaar 2012 wordt dus het uitstippelen van een car policy en de vermindering van de CO_2-uitstoot van het team met 5% ten opzichte van 2011.

INTRANETSITE

In 2012 zal een intranetsite ontwikkeld worden om de communicatie tussen de Effectieve Bedrijfsleiders en de medewerkers en in het team zelf te verbeteren. Deze site zal onder meer specifieke delen bevatten over de human resources, over de activiteiten die het Comité B^+ organiseert en ook eenduidelijk afzonderlijk deel over het maatschappelijk verantwoord ondernemen van Befimmo.

BIJKOMENDE INFORMATIE

Website Befimmo

De website van Befimmo: www.befimmo.be levert bijkomende informatie die een nuttige aanvulling kan zijn van het hoofdstuk "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" van dit Jaarlijks Financieel Verslag, namelijk:

- beleid maatschappelijk verantwoord ondernemen (bijgewerkt en ondertekend in maart 2012);
- wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen;
- hoofdstuk "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" van de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen (2008/2009 en 2009/2010) en ook huidig Verslag;
- vroegere Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- ISO 14001 certificaat;
- BREEAM-certificaten;
- milieupaspoorten;
- status van de milieuprogramma's 2009/2010 en 2010/2011;
- nieuw milieuprogramma 2012;
- antwoorden op de vragen van de externe betrokken partijen;
- vragenlijst voor de externe betrokken partijen;
- ethische code;
- governance-charter;
- interne reglementen.
- GRI-index.

Bijlagen

Volgende informatie is te vinden als bijlage bij het hoofdstuk van dit Verslag:

- Bijlage 1: milieuprogramma's;
  - o status in de uitvoering van het milieuprogramma 2010/2011;
  - o milieuprogramma 2012.
- Bijlage 2: wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen;
- Bijlage 3: GRI-tabel met de gerapporteerde parameters;
- Bijlage 4: overzichtstabel van de prestatie-indicatoren van de EPRA;
- Bijlage 5: begrippenlijst maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Bijlage 6: verslag van beperkt nazicht door Deloitte.

Contact

Gelieve contact op te nemen met Emilie Delacroix voor alle vragen betreffende het maatschappelijk verantwoord ondernemen van Befimmo:

Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager

M : e.delacroix@befimmo.be
T: +32-2 679.38.63
F: +32-2 679.38.66

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Milieuprogramma's

STATUS UITVOERING MILIEUPROGRAMMA 2010/2011

MILIEUPROGRAMMA VAN BEFIMMO (2010/2011)							
Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen / Opmerkingen
		M[1]	U[2]	R[3]			
NIET-AFGERONDE DOELSTELLINGEN 2009/2010							
Aansluiting op de wetten en regelgeving	wetgevings-register	√	√	√	het wetgevings-register opmaken en updaten		Het register werd vervolledigd en bevat ook de milieuwetgeving die van toepassing is in het Groothertogdom Luxemburg, waar Befimmo een gebouw bezit.
Milieuzorg promoten bij de huurders	gedragscode van de huurder	√	√		uitwerken, sensibiliseren, feedback vragen		De code is klaar, er moet nog een programma opgemaakt worden voor de invoering.
	bepaling van de comfortcriteria	√	√		duidelijke en milieuvriendelijke criteria invoeren		Nagaan in de groene huurovereenkomst.
Hernieuw-bare elektriciteit	Fedimmo: studie hernieuwbare energie			√	de mogelijkheden voor de toepassing van hernieuwbare energie bekijken		Er vond een screening plaats in samenwerking met Fedesco en er worden gerichte projecten opgezet. We verwijzen onder meer naar de installatie van fotovoltaïsche panelen voor de gebouwen Wetenschap-Montoyer en Goemaere: 184 m² werd geplaatst op het eerste, voor een vermogen van 23,3 kWp terwijl 410 m² met een vermogen van 38,6 kWp werd aangebracht op het tweede. Er zijn nog meer plaatsingen aan de gang en/of ter studie voor 2012 (Ocean House, Vital, Central Gate, Eagle, Ikaros 3, enz.).
Overschake-ling naar gas	verwarming op stookolie vervangen door gas	√	√	√			Afgewerkt.
NIVEAU DIRECTIE (EFFECTIEVE BEDRIJFSLEIDERS)							
Communica-tie	geleidelijke verbetering	√	√	√	geleidelijk de criteria van het GRI uitwerken		Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011: Verslag van kwaliteit B+ (20 prestatie-indicatoren en een beperkt nazicht door Deloitte).
Sensibilise-ring van de huurder	de huurders sensibiliseren om groene energie te gebruiken	√	√		beperkt nazicht sensibiliserings-programma opstellen		Het is niet duidelijk of de huurders gemakkelijk kunnen aansluiten bij het contract voor groene energie dat Befimmo via de externe beheerder heeft. De situatie van de sites Ikaros en Planet II is moeilijk. Enerzijds heeft Befimmo zelf gevraagd om elektrische laagspanningstellers te plaatsen om het bedrag dat via de beheerder AG RE wordt gefactureerd te drukken, en anderzijds zou de opname van alle tellers (gas en elektriciteit) van deze twee sites in het elektriciteitscontract van AG RE heel wat extra werk meebrengen voor de beheerder. Tot slot loopt het elektriciteitscontract van AG RE af in december 2012, terwijl het gascontract afloopt in dezelfde periode in 2013. Daarnaast bestaat het risico van belangenconflicten met betrekking tot de vrijgemaakte keuze van de elektriciteitsleverancier. De huurders zullen een brief krijgen met een overzicht van de voordelige tarieven van groene elektriciteit om ze te sensibiliseren voor dit thema, en de beheerder zal ze zelf ook verder voor kunnen sensibiliseren via zijn opleiding.

(1) Het gaat om gebouwen met meerdere huurders.
(2) Het gaat om gebouwen met één enkele (unieke) huurder.
(3) Het gaat om gebouwen met de Regie der Gebouwen als huurder.

BIJLAGEN

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
Fedimmo	de Regie der Gebouwen voert de richtlijnen in, zoals bepaald in het Federaal Plan voor duurzame ontwikkeling			√	de activiteiten van de Regie der Gebouwen aansluiten inzake MVO		Er vonden overlegvergaderingen plaats met de Regie, zowel strategisch als operationeel gezien. Toch is er nog wel wat werk aan de winkel, bijvoorbeeld op het vlak van de mededeling van informatie en van de verbruiksgegevens.
Sociale en economische aspecten	ontwikkelen	√	√	√	een haalbaar-heidsstudie uitvoeren in verband met de eventuele op te zetten acties		Befimmo meent dat haar sociale impact vooral verband houdt met de milieu-aspecten. Voor de sociale aspecten werd een intern comité (Comité B+) opgericht dat, in samenspraak met de werknemers en de Effectieve Bedrijfsleiders, allerlei activiteiten organiseert die verenigingen van sociale aard ondersteunen, zoals de inzameling van bloed en speelgoed. De economische aspecten worden behandeld via de ethische code, het corporate governance charter en diverse interne reglementen. Een aantal externe betrokken partijen (VIGEO en B&S) dringt aan om uitdrukkelijker sociaal-economische aspecten op te nemen in het beheer van de activiteiten van Befimmo. De afdeling communicatie zal een meer gedetailleerde analyse maken van deze feedback en van de acties die desgevallend op stapel moeten gezet worden.
Relaties investeerders	opname in een beursindex, die rekening houdt met de energieprestatie	√	√	√	een haalbaar-heidsstudie uitvoeren om de prioriteiten te bepalen		Befimmo beantwoordde de vragenlijst van Vigeo. Een analyse van de status zal mogelijk maken om te bepalen welke prioriteiten er moeten gesteld worden, opdat Befimmo op termijn zou kunnen opgenomen worden in de Ethibel-index.
Voorwaarden voor duurzame aankopen	het beleid voor het houtgebruik dat voortvloeit uit de duurzame inkoop-voorwaarden in een formele vorm gieten	√	√	√	het beleid voor het houtgebruik dat voortvloeit uit de duurzame inkoop-voorwaarden in een formele vorm gieten		Af te werken bij de herwerking van het MMS, begin 2012.
Coördinatie van de interne activiteiten	instaan voor een goede coördinatie van de activiteiten in MVO	√	√	√	instaan voor een coördinatie tussen het strategisch en het operationeel niveau		Aanwerving van een *Senior Property Manager* die onder meer verantwoordelijk is voor de optimale coördinatie van de interne activiteiten.
Human resources	de functiefiches afwerken	√	√	√			De functiefiches bevatten uitdrukkelijk de specifieke opdrachten die bij de functie horen op het gebied van MVO en bepalen algemener de verantwoordelijkheden van alle werknemers in de uitvoering van hun kantoorwerkzaamheden.

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
OPERATIONEEL NIVEAU							
Kwantitatieve doelstellingen bepalen voor de belangrijkste KPI's	de KPI's en de methode voor de gegevensvergaring verbeteren	√	√	√	verschillende instrumenten invoeren waar een toegevoegde waarde is		De kwaliteit van de verbruikscijfers had moeten verbeteren dankzij de toestellen voor telemonitoring die in de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) werden aangebracht. Deze werden wel degelijk geïnstalleerd, maar zijn nog niet helemaal betrouwbaar, in het bijzonder voor elektriciteit. De gegevens voor 2010/2011 komen dus nog vooral van facturen en/of gegevens die ontvangen werden van de beheerders en/of huurders. De secundaire monitoring zal geleidelijk worden ingevoerd (eerste etappe: aansluiten op de EPB-wetgeving). Volgende doelstellingen werden bepaald: Doelstellingen voor de portefeuille: • energieprestatiecertificaten: afwerking van de certificatie van het saldo van de portefeuille van Befimmo; • BREEAM *In-Use* certificaten: Befimmo heeft tot doel om in de volgende 5 jaar haar hele portefeuille op te trekken naar een *"Good"* (BREEAM *In-Use Asset*), dat wil zeggen 15% per jaar of jaarlijks 9 gebouwen. Voor de BREEAM *In-Use Management* certificatie mikt Befimmo op zeer korte termijn op een *"Pass"* certificatie voor de hele portefeuille, terwijl ze in 2012 al haar inspanningen zal richten op de ontwikkeling en de verbetering van de communicatie met de belangrijkste beheerder AG RE. Zodoende zou het certificatieniveau snel een niveau *"Good"* moeten halen voor de hele portefeuille; • energieverbruik: Befimmo houdt zich verder aan haar verbintenis om het energieverbruik van de gemeenschappelijke delen in haar portefeuille te verminderen en stelde zich tot doel om tegen 2014 haar verbruik van gas en elektriciteit met 5% terug te schroeven; • waterbeheer: Befimmo schenkt ook bijzondere aandacht aan het waterbeheer en is van plan om op korte termijn voorzieningen aan te brengen om het verbruik te verlagen. In 2012 zullen 5 projecten voor de recuperatie van regenwater worden onderzocht; • productie van hernieuwbare energie: er worden nieuwe plaatsingen onderzocht en/of uitgevoerd en in 2012 zou de huidige oppervlakte van 735 m² moeten verhogen tot 3.135 m², of dus met meer dan 300% moeten toenemen. Befimmo heeft tot doel om verder te gaan met de plaatsing van zonnepanelen naar rato van 15% bijkomende oppervlakte per jaar. Doelstellingen op corporate-niveau: • vermindering van de CO_2: voor de vloot bedrijfswagens van de Vennootschap: vermindering van 5% in 2012 ten opzichte van 2011; • opbouw van een intranetsite: de interne communicatie tussen de Effectieve Bedrijfsleiders en de medewerkers en in het team zelf bevorderen en verbeteren. Een deel over deze site opnemen in het MVO-beleid van Befimmo. Het basiscijfer zal geconsolideerd worden op basis van gemiddeldes voor het verbruik tussen 2008 en 2011. De uitgewerkte KPI's zullen aansluiten op de aanbevelingen van de ISA, de EPRA en het GRI.

BIJLAGEN

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
Documentatie	overdracht van belangrijke documenten (certificaten, attesten, enz.), die bij de externe beheerders aanwezig zijn	√	√	√	aanpassing van de operationele procedure		Een deel van de documenten zal stelselmatig overgebracht worden. De jaarlijkse audit van AG RE, maakt mogelijk om eventuele leemtes in de documentatie aan het licht te brengen.
Beheer van corporate-activiteiten	de milieu-impact op corporate-niveau beperken	√			een haalbaarheidsstudie over de op te zetten acties uitvoeren		Volgende verbintenissen inzake de kantooractiviteiten van Befimmo kregen concreet vorm: keuze voor een milieuvriendelijk papiermerk, vermindering van het afval, terbeschikkingstelling van fietsen voor het personeel. Er werd op de afdeling human resources ook een nieuwe functie ingesteld voor het toezicht op de invoering van de activiteiten op corporate-niveau en om andere middelen voor de sensibilisering van het Befimmo-team uit te werken.
Afval	de effecten van het afval uit het gebruik van het gebouw beperken	√	√		een haalbaarheidsstudie uitvoeren om de prioriteiten te stellen		Een programma uitwerken voor de vermindering van het afval en de verbetering van het recyclagepercentage van het afval van de huurders. Deze doelstelling heeft vertraging. Ze zal in de volgende boekjaren uitgewerkt worden, met de actieve betrokkenheid van de externe beheerder.
Conformiteit met het MMS/de wetgeving	meer controle op de acties waar externe bedrijven verantwoordelijk voor zijn => programma van audits bij de externe bedrijven	√	√		aanpassing van de procedure na bepaling van het type en aantal audits die bij de externe bedrijven moeten gebeuren		De belangrijkste externe beheerder, AG RE, wordt jaarlijks aan een audit onderworpen. Bovendien bevat de herwerking van de MMS-procedures een uitbreiding van de taken van de gezondheids/veiligheidscoördinator voor de renovatiewerken. Deze zal ook nagaan in hoeverre de milieuwetgeving wordt nageleefd tijdens de uitvoering van de werken.
	andere	√	√	√	de wetgeving inzake de coördinatie van mobiele en tijdelijke bouwplaatsen opnemen		Vertraging met deze doelstelling. Ze zal verder uitgewerkt worden in de volgende boekjaren.
Voortdurende verbetering	de milieu-aspecten opnemen in de jaarlijkse waardering van het gebouw	√	√	√	de operationele procedure aanpassen		Deze doelstelling werd gerealiseerd bij de herwerking van de MMS-procedures
Certificatie	de gebouwen *In-Use* certificeren	√	√		100% van de M- en U-portefeuille certificeren		Afgewerkt. Naar aanleiding van deze oefening zal een werkgroep bepalen hoe vaak de hercertificatie moet gebeuren.

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
ANDERE ELEMENTEN							
Organisatie	een back-up aanwijzen van een persoon met specifieke verantwoorde-lijkheden in het MMS	√	√	√			Niet afgewerkt, wordt beëindigd, omwille van een interne wijziging in functies.
Biodiversiteit	de biodiversiteit van de corporate site beheren	√			een haalbaar-heidsstudie uitvoeren om de prioriteiten te stellen		De pilootstudie is een testcase om na te gaan of dergelijke studies ook voor andere sites kunnen gebeuren, en met name voor de gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille. De resultaten zijn interessant, maar de toegevoegde waarde blijft beperkt ten opzichte van de kosten voor de studie. Dit project is eind 2011 nog in studie. Er zal begin 2012 een beslissing genomen worden, na analyse van de offertes van andere leveranciers om het behoud van de certificatie te garanderen.

BIJLAGEN

MILIEUPROGRAMMA 2012

MILIEUPROGRAMMA BEFIMMO (2012)					
Thema	Actie	Perimeter			Doel
		M	U	R	
ALGEMEEN					
Programma 2010/2011	Afwerking van de punten van het Milieuprogramma 2010/2011 die nog niet uitgevoerd werden.	√	√	√	
STRATEGISCH					
Ethische beursindex	Studie uitvoeren inzake de opname van Befimmo in de Ethibel-index.	√	√	√	
EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN					
Analyses *Business & Society*, GRESB	De afdeling communicatie analyseert de feedback en werkt desgevallend acties uit.	√	√	√	
OVEREENSTEMMING WETGEVING					
Overeenstemming met de milieuvergunning	Voor de gebouwen van Befimmo zal in 2012 een inventaris opgemaakt worden van de punten die niet beantwoorden aan de milieuvergunning. Op basis van de resultaten van de studie zullen KPI's uitgewerkt worden. Voor Fedimmo zal alle beschikbare informatie vóór eind 2012 in kaart worden gebracht. Op basis van de resultaten van de studie zullen KPI's worden vastgelegd. Voor Fedimmo zal ook alle informatie worden bepaald en geïnventariseerd vóór eind 2012.	√	√	√	
EPB-regelgeving	De EPB-regelgeving voor verwarming die sinds 1 januari 2012 van toepassing is in Brussel, wordt nog niet nageleefd. Een inventarisering van de installaties is aan de gang. In 2012 zal de hele portefeuille van Befimmo in overeenstemming gebracht zijn. In de loop van 2012 moet ook de situatie van Fedimmo onderzocht worden. In een eerste fase zal van AG RE worden gevraagd om de nodige informatie mee te delen aan een studiebureau om de werkzaamheden uit te voeren voor de overeenstemming.	√	√	√	
Nieuwe MMS-procedure	Stopzetting van een risicohoudende activiteit, bodemonderzoek en risicostudies. In 2011 vonden een aantal bodemonderzoeken plaats of lopen momenteel, in het kader van de stopzetting van risicohoudende activiteiten.	√	√	√	
Inventaris van de aanwezigheid van secundaire retentie van de noodgroepen	Inventaris van de noodgroepen evenals van de aanwezigheid van secundaire retentie van de noodgroepen.	√	√	√	
Herwerking van het wetgevingsregister	Een piloottest door de firma MATRIciel zal het vertrekpunt bepalen voor de herwerking van het wetgevingsregister, de huidige mate van beheersing schetsen en de nodige acties aanreiken om onze activiteiten aan te sluiten op de wetgeving.	√	√	√	

Thema	Actie	Perimeter			Doel
		M	U	R	
KOOLSTOFAFDRUK VAN DE GEBOUWEN					
Energieprestatie en energieprogramma	De koolstofafdruk verkleinen, verder geleidelijk de energieprestatie verbeteren met een aanpak die onder meer bestaat uit investeringen in hernieuwbare energie, in technieken die minder energie vreten, enz.	√	√	√	• energieprestatiecertificaten voor het saldo van de Befimmo-portefeuille (uitgezonderd Fedimmo); • BREEAM *In-Use*-certificaten *Asset "Good"* gecertifieerd voor de Befimmo-portefeuille (uitgezonderd Fedimmo); • -5% energie-verbruik van de gemeen-schappelijke delen tegen 2014.
Hernieuwbare energie	Het percentage hernieuwbare energie optrekken.	√	√	√	+ 15% oppervlakte fotovoltaïsche panelen extra per jaar
Energiemonitoring	Verbetering van de kwaliteit van de gegevens van de telemonitoring.	√	√	√	
Koolstofrapportering	Meer gedetailleerde bepaling van de methode voor de berekening van het energieverbruik en van de uitstoot van broeikasgassen De kwaliteit van de gegevens is verbeterd dankzij de digitale tellers, geleidelijke invoering op basis van de CDP-standaard (*Carbon Disclosure Protocol*).	√	√		
ONDERAANNEMING / LEVERANCIERS					
Opleidings-programma AG RE	Er wordt een specifiek opleidingsprogramma uitgewerkt voor de belangrijkste externe beheerder. Dit zal het gemakkelijker maken om een groot aantal acties in te voeren die betrekking hebben op de leveranciers, de maintenancebedrijven en de huurders. In overleg met AG RE zal een opleidings- en sensbiliseringsprogramma opgemaakt worden voor de leveranciers en de maintenancebedrijven.	√	√		
Sensibilisering van de maintenance-bedrijven	Deze sensibilisering moet gebeuren met de maintenancecontracten waarover AG RE de controle heeft en waarvoor hij verantwoordelijk is (portefeuille M en U). De belangrijkste maintenancebedrijven zullen opgelijst worden (bv. Dalkia, Cofely, TEM, enz.). Er zal ze gevraagd worden welke interne maatregelen er worden genomen om de milieurisico's te beheren.	√	√		
Sensibilisering leveranciers	Een lijst opmaken van de belangrijkste dienstverleners en leveranciers van benodigdheden. Ze zullen de vraag krijgen welke interne maatregelen genomen worden om de milieurisico's te beheren. Op het eind van elk project zullen de leveranciers telkens beoordeeld worden. Dit zal tot doel hebben om de (goede en slechte) ervaring in het bedrijf uit te wisselen en zo geleidelijk de kwaliteit van de leveranciers te bepalen.	√	√		
Vergaring van documenten en gegevens	Inventaris giftige producten, afvalvolume, jaarlijks verlies van gas dat de ozonlaag aantast, enz. Eén keer per jaar, telkens in het begin, zal AG RE alle informatie verschaffen die Befimmo nodig heeft om haar jaarlijkse rapportering op het vlak van het beheer van de producten en het afval te vervolledigen. Er zal een document aangemaakt worden met de duidelijke vermelding van de informatie die Befimmo wil krijgen.	√	√		

BIJLAGEN

Thema	Actie	Perimeter			Doel
		M	U	R	
Aspecten gezondheid/ veiligheid	Geen grote problemen wat het team van Befimmo betreft. Een programma opmaken voor de evaluatie op de bouwplaatsen, statistieken bekomen van de gezondheids-/veiligheidscoördinator of via de evaluatie van de leveranciers wanneer een project voltooid is.	√	√	√	
Auditprogramma	AG RE: één keer per jaar. Regie der Gebouwen: één keer per jaar. Grote bouwwerken: veiligheids-/gezondheids-/milieucoördinatoren MMS-procedures die verband houden met de bouwwerken: de projectmanagers van Befimmo zullen audits uitvoeren. De frequentie van deze audits hangt af van de omvang van de bouwwerken.	√	√	√	
HUURDERS					
Sensibilisering van de huurders voor de voorwaarden van de milieuvergunning	Sensibiliseren en de overeenstemming met de milieuvergunning nagaan van de activiteiten van de huurder door de externe beheerder voor de huursituaties M en U en met een jaarlijkse brief naar de R-huurder.	√	√	√	
Huurdersenquête	Toetsen of het nodig is om een tevredenheidsonderzoek uit te werken en te voeren.	√	√	√	
Programma voor de invoering van de groene huurovereen-komst	De groene huurovereenkomst is klaar, er moet nu een programma worden uitgewerkt om ze in te voeren.	√	√		
HUMAN RESOURCES					
Werknemers-onderzoek	Verder de aanbevelingen invoeren die voortvloeiden uit het onderzoek naar het welzijn en de efficiëntie op het werk.	√			
COMMUNICATIE					
Externe evaluatie MVO-rapportering	Deloitte voerde een eerste kwalitatieve evaluatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 uit, een tweede evaluatie, die ook kwantitatieve aspecten omvat, zal gebeuren voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2011. Dit laatste is van kwaliteitsniveau B^+, volgens de GRI-normen.	√	√	√	
CORPORATE-IMPACT					
Aanstelling van een verantwoordelijke	Een werknemer werd aangeduid die verantwoordelijk is voor het toezicht op de invoering en de opzet van andere acties om het team van Befimmo te sensibiliseren.	√			

Thema	Actie	Perimeter			Doel
		M	U	R	
Integratie van het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen op andere afdelingen dan de technische	Dit gebeurt aan de hand van: • de bepaling van jaardoelstellingen die verband houden met maatschappelijk verantwoord ondernemen, tijdens de eindejaarsevaluatie; • de bepaling van kwantitatieve doelstellingen en doelen in het Milieuprogramma 2012; • ontwikkeling van een intranetsite.	√			
Mobiliteit	De uitstoot van het wagenpark verminderen en een *Car Policy* uitwerken	√			-5% uitstoot tegen eind 2014
Onthaal van de nieuwe medewerkers	Het *Welcome Pack* voor nieuwkomers uitwerken.	√			
FEDIMMO					
Milieuvergunning	Een document aanmaken voor het opvolgen van de milieuvergunning van Fedimmo, de interventieprocedure volgens de bepalingen van de huurovereenkomst verduidelijken.			√	
Overeenstemming wetgeving	Controle en uitwerken van een actieplan om tegen eind 2012 in overeenstemming te zijn.			√	
BIODIVERSITEIT					
Biodiversiteit	Studie van het beheer van de biodiversiteit op een aantal sites: voor de site Goemaere worden acties ingevoerd om het “ECOCERT”-certificaat te houden, een raming van de bijhorende kosten zal bepalen of andere sites hetzelfde voorbeeld zullen volgen.	√			

BIJLAGEN

BIJLAGE 2: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen

NIVEAU	EXTERNE BETROKKEN PARTIJ	ACTIVITEITEN
Openbare sector	Europese Unie	• opvolgen van de nieuwe wetgeving; • overleg, via de ISA, om de milieuwetgeving te verbeteren op basis van concrete verbruiksgegevens.
	Brussel: BIM/IBGE (Brussels Instituut voor Milieubeheer/ *Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement*)(1) **Vlaanderen:** LNE (Departement Leefmilieu, Natuur en Energie)(2) **Wallonië:** DGARNE (*Direction générale Opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement*)(3)	• opvolgen van regionale wetgeving; • wisselwerking tijdens de ontwerpfase van grote renovaties; • deelname aan wedstrijden voor voorbeeldgebouwen.
Verenigingen zonder winstoogmerk	BRE (*Building Research Establishment*)	• BRE werkte de "BREEAM" uit (BRE *Environmental Assessment Method*), een standaard, een methode voor de milieubeoordeling en een scoresysteem voor gebouwen, die wereldwijd erkend zijn. Sinds de start in 1990 kregen meer dan 200.000 gebouwen een BREEAM-certificaat van de BRE. Zie verder pagina 124 in het deel "De belangrijkste verwezenlijkingen" van dit hoofdstuk.
	ISA	• De *Chief Technical Officer* maakt deel uit van de Raad van Bestuur van de ISA.
	Business & Society vzw	• *Business & Society* verenigt meer dan 80 bedrijven en beroepsfederaties uit verschillende sectoren en heeft de opdracht om het referentiepunt voor MVO (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen) te zijn. Als referentienetwerk in België biedt *Business & Society* zijn leden de mogelijkheid om kennis en ervaring op het vlak van MVO uit te wisselen.
Analisten, Beleggers, Aandeelhouders	Vigeo, GRESB en EIRIS (*Experts in Responsible Investment Solutions*)(4), enz.	Befimmo beantwoordt specifieke vragen over MVO van betrokken partijen zoals EIRIS of voor sectorstudies. De antwoorden op deze vragenlijsten worden via de website van de Vennootschap ter beschikking van de andere betrokken partijen gesteld. Daarnaast zet Befimmo geregeld haar MVO-aanpak uiteen tijdens roadshows en op conferenties die rond dit thema worden georganiseerd, zoals de studiedag die de ING Bank organiseerde voor bedrijven die in de vastgoedsector werken.

(1) www.ibgebim.be/.
(2) www.lne.be/.
(3) http://environnement.wallonie.be/administration/orgdgarne.htm.
(4) EIRIS is een wereldleider in het onderzoek naar de sociale, milieu- en bestuursprestaties van bedrijven en Staten. De analyse door EIRIS dient als basis voor de beslissing om bedrijven al dan niet op te nemen in de FTSE4Good-beursindex.

NIVEAU	EXTERNE BETROKKEN PARTIJ	ACTIVITEITEN
Sectorverenigingen	RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) [5]	Het RICS is een onafhankelijk organisme zonder winstoogmerk met bijna 100.000 gekwalificeerde leden in zowat 140 landen. Het RICS legt hoge normen vast op het gebied van competentie en integriteit, organiseert opleidingen en specifieke studies en assisteert zijn leden om hun strategie in duurzame ontwikkeling fijn te schaven. De CEO is *Fellow member* van het RICS. De CTO maakt deel uit van de raad van bestuur BeLux van het RICS.
	BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector) [6]	De BVS groepeert de promotoren-bouwers, verkavelaars en investeerders in vastgoed van België en wijdt zich uitsluitend aan de studie, de bescherming en de ontwikkeling van de professionele belangen van haar leden. De BVS bestudeert de Belgische vastgoedmarkt evenals de factoren die deze markt beïnvloeden en wil alle wettelijke en administratieve maatregelen promoten en ondersteunen die gunstig zijn voor de vastgoedsector. De CEO maakt deel uit van de raad van bestuur van de BVS en de CTO is voorzitter van de technische commissie.
	EPRA (*European Public Real Estate Association*) [7]	Gesterkt door meer dan 200 actieve leden is de EPRA de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € onroerende activa. De EPRA werkt goede werkwijzen uit op het gebied van boekhouding, informatie, deugdelijk bestuur en duurzame ontwikkeling van een onderneming. Ze levert kwalitatieve informatie aan beleggers. De CEO maakt deel uit van de Raad van Bestuur van de EPRA.
Huurders	Gebouw La Plaine	opmaak, in samenspraak met de huurder, van een investeringsplan van meer dan 2 miljoen € voor de verbetering van de prestatie en van het comfort van het gebouw
	Regie der Gebouwen	Er vond een strategische vergadering plaats met de Regie der Gebouwen, waarop Befimmo haar aanpak inzake duurzame ontwikkeling heeft belicht. Nu zullen de opportuniteiten onder de loep worden genomen.
Beheerders	AG Real Estate Property Management, BNP Paribas Fortis, Unieke huurders	Geregelde vergaderingen om te bekijken waar het beter kan, zowel strategisch als operationeel.
Architecten/ studiebureaus	allerlei bureaus die bij de grote renovaties komen kijken	Overleg van in de ontwerpfase om een kijk te hebben op de effecten en mogelijkheden bij grote renovaties.
Onderaannemers/ leveranciers	externe beheerders/maintenancebedrijven	Via geregeld overleg, zowel strategisch als operationeel, met de belangrijkste externe beheerder, kan bepaald worden wat voorrang moet krijgen op het vlak van de vermindering van de milieu-impact. De beheerder neemt het op zijn beurt op zich om de maintenancebedrijven te sensibiliseren, want hij is hun belangrijkste gesprekspartner. De beheerder heeft ook een belangrijke rol in de bewustmaking van de huurders. De beheerder wordt jaarlijks doorgelicht.
	leveranciers	De leveranciers/aannemers moeten met hun duurzame inkoopvoorwaarden aantonen welke maatregelen ze nemen om de milieurisico's te beheren of te verkleinen.

(5) www.rics.org.
(6) www.upsi-bvs.be.
(7) www.epra.com.

BIJLAGEN

BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

GRI-INDEX		
	Status van de rapportering	
STRATEGIE EN ANALYSE		
1.1 Verklaring van de CEO	Volledig	
1.2 Beschrijving van de belangrijkste gevolgen, risico's en mogelijkheden	Volledig	
ORGANISATIEPROFIEL		
2.1 Naam van de organisatie	Volledig	
2.2 Producten en/of diensten	Volledig	
2.3 Operationele structuur	Volledig	
2.4 Maatschappelijke zetel	Volledig	
2.5 Land van vestiging	Volledig	
2.6 Eigendomsstructuur en rechtsvorm	Volledig	
2.7 Markten	Volledig	
2.8 Omvang van de organisatie	Volledig	
2.9 Significante wijzigingen betreffende de omvang, de structuur of het kapitaal in de loop van de rapporteringsperiode	Volledig	
2.10 Onderscheidingen	Volledig	
RAPPORTERINGSPARAMETERS		
3.1 Rapporteringsperiode	Volledig	
3.2 Datum van het laatste gepubliceerde verslag	Volledig	
3.3 Cyclus van de rapportering	Volledig	
3.4 Contactpersoon	Volledig	
3.5 Proces voor het bepalen van de inhoud van de rapportering	Volledig	

(1) Het verband tussen de GRI-indicatoren en de EPRA-indicatoren is op pagina 174 van dit Verslag te vinden.

	Referentie / Opmerking
	Inleiding Benoît De Blieck, CEO 3: Brief aan de aandeelhouders 104-105: Boodschap van de CEO
	4-5: Identiteit en strategie van Befimmo 37-40: Belangrijkste risico's verbonden aan de Befimmo en aan haar activiteiten 110-112: Onze visie in een gegeven context 118: Materialiteit
	97: Structuur en organisatie
	4-5: Identiteit en strategie van Befimmo 22-23, 26: Portefeuille 32-35: Portefeuille in detail
	97: Structuur en organisatie 113: Interne organisatie
	240: Algemene inlichtingen
	5: Identiteit en strategie van Befimmo
	238-241: Algemene inlichtingen
	20-23: Portefeuille 28-29: Portefeuille
	29: Portefeuille 133: Het team van Befimmo 181: Geconsolideerde balans
	8-9: Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 108-109: Perimeter van de rapportering
	115: Prijs van de EPRA *"Most improved Annual Report 2010-2011"* 124: *"2011 BREEAM AWARD category Europe Offices"*
	108: Periode van de rapportering
	108: Periode van de rapportering
	108: Periode van de rapportering Het gaat om een jaarcyclus.
	152: Contact
	118: Materialiteit 107: GRI-rapportering 108: EPRA-rapportering 162-163: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen De ontwikkelde thema's in het Verslag zijn onderverdeeld in drie pijlers van duurzame ontwikkeling: mileu-, sociale en economische aspecten. In het hoofdstuk rond maatschappelijk verantwoord ondernemen worden de milieu-aspecten het meest uiteengezet, aangezien de ondernemingsactiviteiten hierop de grootste impact hebben.

BIJLAGEN

BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

	Status van de rapportering	
3.6 Perimeter	Volledig	
3.7 Beperkingen van de perimeter van de rapportering	Volledig	
3.8 Basis voor de rapportering voor de joint ventures, enz.	Volledig	
3.9 Technieken voor de meting van de gegevens en toegepaste berekeningsbasis	Volledig	
3.10 Herformulering	Volledig	
3.11 Wijzigingen in de rapporteringsmethode	Volledig	
3.12 Tabel die de plaats van de vereiste informatiegegevens in het verslag aanduidt	Volledig	
3.13 Huidig beleid en huidige werkwijzen in verband met de controle van het verslag door derden.	Volledig	
GOVERNANCE, VERBINTENISSEN EN DIALOOG		
4.1 Bestuursstructuur	Volledig	
4.2 Is de voorzitter van de Raad van Bestuur ook een uitvoerend lid?	Volledig	
4.3 Onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur	Volledig	
4.4 Mechanismen voor de aandeelhouders en de werknemers om aanbevelingen te doen aan de Raad van Bestuur (of gelijkgesteld)	Volledig	
4.5 Verband tussen de vergoeding van de leden van de Raad van Bestuur, de hooggeplaatste bedrijfsleiders en de kaderleden en de resultaten van de organisatie (sociale en milieuresultaten inbegrepen)	Volledig	
4.6 Procedure voor de Raad van Bestuur om zeker te stellen dat er geen belangenconflicten zijn	Volledig	
4.7 Proces voor de evaluatie van de kwalificaties en van de deskundigheid van de leden van de Raad van Bestuur om de strategie van de organisatie richting te geven op economisch en milieuvlak en op de bijzondere gebieden	Volledig	
4.8 Missie of waarden, ethisch charter en richtprincipes die intern worden uitgewerkt met betrekking tot de economische, sociale en milieuwaarden en status van hun toepassing	Volledig	
4.9 Procedures van de Raad van Bestuur (of gelijkgesteld) voor het toezicht op de identificatie en het beheer van de economische, sociale en milieuresultaten van de organisatie, met inbegrip van de relevante risico's en mogelijkheden of de naleving van de erkende internationale normen, de gedragscodes en de richtprincipes	Volledig	
4.10 Proces voor de evaluatie van de resultaten van de Raad van Bestuur (of gelijkgesteld) ten opzichte van de economische, sociale en milieuresultaten	Volledig	
4.11 Uitleg over de omzichtige aanpak of voorzorgsprincipes en de wijze waarop de organisatie ze behandelt	Volledig	
4.12 Economische, sociale en milieucharters die buiten de organisatie worden opgesteld, richtprincipes of andere initiatieven die de organisatie volgt of waarbij ze zich aansluit.	Volledig	

	Referentie / Opmerking
	108-109: Perimeter van de rapportering
	108-109: Perimeter van de rapportering Er zijn geen materiële beperkingen wat de perimeter van de rapportering betreft.
	108: Perimeter van de rapportering
	135-137: Rapporteringsmethodologie
	135: Rapporteringsmethodologie
	135: Rapporteringsmethodologie
	164 : Index van de GRI-inhoud
	107: GRI-rapportering 109: Externe controle 178: Verslag van beperkt nazicht
	78-80 : Corporate-governanceverklaring 84-86 : Corporate-governanceverklaring
	80: Raad van Bestuur van de Zaakvoerder Befimmo NV 81: Raad van Bestuur 87: Effectieve Bedrijfsleiders
	80: Samenstelling van de Raad van Bestuur
	115-116 : Communicatie met de betrokken partijen De CEO legt jaarlijks de resultaten van de onderneming voor aan alle werknemers. In de thema's die aan bod komen, gaat ook aandacht naar duurzame ontwikkeling en de vooruitzichten voor de komende drie jaren.
	85-86: Remuneratie- en Benoemingscomité 89-90: Vergoeding en voordelen
	93-94: Regels ter preventie van conflicten
	84: Zelfevaluatie 113: Interne organisatie
	Corporate governance charter: http://www.befimmo.be/nl/charter Beleid maatschappelijk verantwoord ondernemen: http://www.befimmo.be/nl/beleid-maatschappelijk-verantwoord-ondernemen Ethische code: http://www.befimmo.be/nl/ethische-code De principes die in deze verschillende documenten worden beschreven, gelden voor de hele onderneming.
	Een Raad over de strategie wordt gewoonlijk georganiseerd om, onder andere, deze punten te onderzoeken en te beoordelen. Jaarlijks organiseert de cel duurzame ontwikkeling, die uit de CFO, CTO, COO, IR & ECM bestaat tesamen met de CEO een koersherziening die de status van de invoering van het milieuprogramma beoordeelt, alsook de naleving van de wetgeving, de verwachtingen van de betrokken partijen en de prioritaire ontwikkelingspunten in de loop van het volgende boekjaar.
	84: Zelfevaluatie
	110: Onze visie in een gegeven contect Het voorzorgsprincipe wordt afgetoetst als er belangrijke beslissingen moeten genomen worden. Er is in dit stadium nog geen formeel proces ingevoerd.
	106: Beleid in maatschappelijk verantwoord ondernemen van Befimmo 118: Materialiteit

BIJLAGEN

BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

	Status van de rapportering	
4.13 Aansluiting bij verenigingen (zoals sectorverenigingen) en/of nationale of internationale verdedigingsorganisaties: bekleeft functies in bestuursorganen, werkt mee aan projecten of zetelt in comités, verschaft een aanzienlijke financiering die verder gaat dan het gewone lidmaatschap, of beschouwt haar aansluiting als stragetisch	Volledig	
4.14 Lijst van de betrokken partijen bij onze organisatie	Volledig	
4.15 Basis van de identificatie en van de selectie van de betrokken partijen	Volledig	
4.16 Aanpak van de dialoog met de betrokken partijen, met inbegrip van de frequentie van deze dialoog per categorie en per groep van betrokken partijen	Volledig	
4.17 Belangrijke thema's en onderwerpen die tijdens de dialoog met de betrokken partijen aan bod komen en het antwoord dat de organisatie aanbrengt op deze belangrijke thema's en onderwerpen, via haar verslagen inbegrepen	Volledig	
PRESTATIE-INDICATOREN		
Opmerking voor de lezer: het milieuprogramma staat te lezen op de website van Befimmo: www.befimmo.be.		
ECONOMISCHE PRESTATIE-INDICATOREN		
Mee te delen informatie over de aanpak in het EC-beheer		
EC1 Directe economische waarde	Volledig	
EC3 Dekking van de verplichtingen die voortvloeien uit de beloningsplannen	Gedeeltelijk	
MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN		
Mee te delen informatie over de aanpak in het EN-beheer		
EN1 Totaal verbruik van grondstoffen	Niet-gerapporteerd	
EN2 Gerecycleerde materialen	Niet-gerapporteerd	
✓ EN3 Direct energieverbruik	Volledig	
✓ EN4 Indirect energieverbruik	Gedeeltelijk	
CRE1 Energie-intensiteit van de gebouwen	Volledig	
EN6 (secundair)(1) Initiatieven om het energierendement of het gebruik van hernieuwbare energie te verhogen en bekomen verminderingen	Gedeeltelijk	

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

(1) Het verband tussen de GRI-indicatoren en de EPRA-indicatoren is op pagina 174 van dit Verslag te vinden.

	Referentie / Opmerking
	162-163: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen
	162-163: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen
	114-116: Externe betrokken partijen 116-118: Externe betrokken partijen Om de vragen in verband met duurzame ontwikkeling die een belang hebben voor de betrokken partijen die relevant zijn voor Befimmo, te identificeren en te beantwoorden, winnen wij advies in bij tal van bronnen en engageren wij ons proactief, zowel binnen als buiten onze organisatie. De primaire betrokken partijen beïnvloeden rechtstreeks de beslissingen op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De verwachtingen van de secundaire betrokken partijen worden in aanmerking genomen wanneer het mogelijk is.
	162-163: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen De frequentie van de wisselwerking met de betrokken partijen zoals de externe beheerders en de belangrijkste huurders is minstens jaarlijks wat het thema duurzame ontwikkeling betreft. De frequentie ligt niet formeel vast voor de andere betrokken partijen, maar er is zeker regelmaat.
	116: Feedback analisten / Beleggers 116: Tevredenheidsonderzoek bij de werknemers
	4-5: Identiteit en strategie van Befimmo *110-112: Onze visie in een welbepaalde context*
	149: Economische indicator
	224-227: Personeelsbeloningen
	110-112: Onze visie in een welbepaalde context
	Deze indicator is materieel, maar wordt niet gerapporteerd in dit stadium. Het is gepland om deze in de loop van volgende boekjaren te rapporteren, in verband met de ingrijpende renovaties.
	Deze indicator is materieel, maar wordt niet gerapporteerd in dit stadium. Het is gepland om deze in de loop van volgende boekjaren te rapporteren, in verband met de ingrijpende renovaties.
	138-140: Direct energieverbruik Voor het jaar 2011 (in J) Gasverbruik voor de portefeuille van Befimmo, buiten Fedimmo (gegevens bekend voor 81% van de perimeter van de rapportering): 112.535.636 MJ Gasverbruik voor de portefeuille van Fedimmo (gegevens bekend voor 23% van de perimeter van de rapportering): 30.069.140 MJ Stookolieverbruik voor de portefeuille van Befimmo, buiten Fedimmo, (gegevens bekend voor 100% van de perimeter van de rapportering): 8.944.596 MJ Stookolieverbruik voor de portefeuille van Fedimmo (gegevens bekend voor 100% van de perimeter van de rapportering): 0 J
	141-143: Indirect energieverbruik Voor het jaar 2011 (in J) Elektriciteitsverbruik voor de portefeuille van Befimmo, buiten Fedimmo (gegevens bekend voor 82% van de perimeter van de rapportering): 140.471.629 MJ Elektriciteitsverbruik voor de portefeuille van Fedimmo (gegevens bekend voor 49% van de perimeter van de rapportering): 30.057.880 MJ Opmerking: het verbruik van stadsverwarming of -koeling is niet van toepassing voor de activiteiten van Befimmo.
	139, 140, 142, 143: Milieu-indicatoren
	119: Samenvatting van de belangrijkste verwezenlijkingen 124-125: De belangrijkste verwezenlijkingen 129: Meerjarig investeringsplan 132: Case studies 133: Monitoring De bekomen verminderingen zijn niet in hoeveelheid uitgedrukt.

BIJLAGEN

BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

		Status van de rapportering	
	EN7 (secundair)(1) Initiatieven om het indirect energieverbruik te verminderen en bekomen verminderingen	Gedeeltelijk	
✓	EN8 Totaal waterverbruik	Volledig	
	CRE2 Intensiteit van het waterverbruik van de gebouwen	Volledig	
	EN11 In beschermd gebied gelegen grond	Volledig	
	EN15 (secundair)(1) Aantal bedreigde diersoorten die op de Rode Wereldlijst van de UICN staan	Volledig	
✓	EN16 Directe en indirectie emissie van broeikasgassen	Volledig	
✓	EN17 Andere relevante indirecte emissie van broeikasgassen, naar gewicht	Volledig	
	CRE3 Intensiteit van de broeikasgasemissies van de gebouwen	Volledig	
	CRE4 Intensiteit van de broeikasgasemissies van de nieuwe constructies en ingrijpende renovaties van gebouwen	Niet-gerapporteerd	
	EN18 (secundair)(1) Initiatieven om de broeikasgasemissies te verminderen	Gedeeltelijk	
	EN19 Emissies van ozonafbrekende stoffen	Niet-gerapporteerd	
	EN21 Totale waterafvoer	Niet-gerapporteerd	
✓	EN22 Totale afvalmassa, per type en verwijderingsmethode	Gedeeltelijk	
	EN23 Totaal accidentele lozingen	Volledig	
	EN25 (secundair)(1) Identificatie van de biodiversiteit van de watervoorzieningsbronnen die significante gevolgen ondervinden van de waterafvoer van de organisatie	Niet-gerapporteerd	
	CRE5 Identificatie, omvang, status en waarde in biodiversiteit van waterontvangende oppervlakken en leefgebieden die significante gevolgen ondervinden van de waterafvoer van de organisatie	Niet-gerapporteerd	
	EN26 Initiatieven om de impact op het milieu te milderen	Volledig	
	EN28 Monetaire waarde van de significante boeten	Volledig	
	EN27 Percentage verkochte producten en hun gerecycleerde verpakkingen	Niet-gerapporteerd	
	EN30 (secundair)(1) Totale monetaire waarde van de uitgaven	Gedeeltelijk	
	SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN - Werkwijzen op het gebied van tewerkstelling en degelijk werk		
	Mee te delen informatie over de aanpak van het LA-beheer		
	LA1 Totaal personeelsbestand naar type werk, arbeidsovereenkomst en geografische zone	Gedeeltelijk	

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

(1) Het verband tussen de GRI-indicatoren en de EPRA-indicatoren is op pagina 174 van dit Verslag te vinden.

	Referentie / Opmerking
	119: Samenvatting van de belangrijkste verwezenlijkingen 124-125: De belangrijkste verwezenlijkingen 129: Meerjarig investeringsplan 130-131: Evaluatie op corporate-niveau 132: Case studies 133: Monitoring De bekomen verminderingen worden niet in hoeveelheid uitgedrukt.
	144: Waterverbruik
	144: Waterverbruik
	Geen. Befimmo hanteert een beleid van beleggingen in kantoorgebouwen in stadscentra.
	In dit stadium werd geen enkele bedreigde soort verbonden aan de activiteiten van Befimmo geïdentificeerd
	145-146 : CO_2 -uitstoot
	130-131: Evaluatie van de CO_2 -emissies op corporate-niveau
	146: CO_2 -uitstoot
	Deze indicator is materieel, maar wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Het is gepland om deze in de volgende boekjaren uit te werken.
	119: Samenvatting van de belangrijkste verwezenlijkingen 124-125: De belangrijkste verwezenlijkingen 129: Meerjarig investeringsplan 130-131: Evaluatie op corporate-niveau 132: Case studies 133: Monitoring De bekomen verminderingen worden niet in hoeveelheid uitgedrukt.
	Deze indicator is materieel, maar wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Het is gepland om deze in de volgende boekjaren uit te werken.
	Deze indicator is materieel, maar wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Het is gepland om deze in de volgende boekjaren uit te werken.
	147: Afval Het gevaarlijk/toxisch afval wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Glas, PMD/karton worden gerecycleerd. Het ander afval (huishoudelijk) wordt verbrand (informatie afkomstig van het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de ophaling van het afval).
	Er waren in het voorbije boekjaar geen accidentele lozingen.
	Het afvalwater komt terecht in de openbare riolering.
	Het afvalwater komt terecht in de openbare riolering.
	117: Opleiding van het personeel 118: Doelstellingen in duurzame ontwikkeling voor elk personeelslid afzonderlijk 119-120: De belangrijkste verwezenlijkingen 121-122: Milieu-aspecten 129: Audit AG Real Estate
	Er werden in het voorbije boekjaar geen significante boeten geregistreerd.
	Befimmo verkoopt geen producten.
	129: Meerjarig investeringsplan Voor de ingrijpende renovaties kan 5 tot 10% extra worden vrijgemaakt om de milieuprestatie te verbeteren.
	133-134: Sociale aspecten
	133-134: Sociale aspecten

BIJLAGEN

BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

	Status van de rapportering	
LA2 Personeelsverloop	Gedeeltelijk	
LA3 (secundair)(1) Uitkeringen aan voltijdse vaste medewerkers	Gedeeltelijk	
LA7 Percentage arbeidsongevallen, beroepsziekten, uitvaldagen en verzuimcijfers	Volledig	
CRE6 Percentage van de organisatie dat gecontroleerd werkt, volgens een systeem voor het beheer in veiligheid/gezondheid	Volledig	
LA10 Opleiding per categorie van werknemers	Volledig	
LA11 (secundair)(1) Programma's voor de ontwikkeling van de competenties en opleiding	Volledig	
LA12 (secundair)(1) Werknemers met wie periodiek een beoordelingsgesprek en een gesprek over de loopbaanevolutie gevoerd wordt	Volledig	
LA13 Verdeling mannen-vrouwen in de bedrijfsleiding	Volledig	
SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN - Mensenrechten		
Mee te delen informatie over de aanpak van het HR-beheer		
HR4 Gevallen van discriminatie	Volledig	
HR6 Kinderarbeid	Niet-gerapporteerd	
HR7 Gedwongen of verplichte arbeid	Niet-gerapporteerd	
MAATSCHAPPIJ		
Mee te delen informatie over de aanpak van het SO-beheer		
SO4 Maatregelen die genomen werden als antwoord op gevallen van corruptie	Gedeeltelijk	
SO7 (secundair)(1) Totaal aantal rechtszaken wegens concurrentiebelemmerend gedrag, inbreuken op de anti-kartelwetgeving en monopolistische werkwijzen	Volledig	
SO8 Monetaire waarde van de significante boeten	Volledig	
CRE7 Aantal personen die (on)vrijwillig verplaatst/gedelokaliseerd werden per project	Volledig	
PRODUCTAANSPRAKELIJKHEID		
Mee te delen informatie over de aanpak van het PR-beheer		
PR2 Aantal gevallen van niet-naleving betreffende de gevolgen voor de gezondheid/veiligheid van de diensten	Volledig	
CRE8 Type en aantal certificaties in duurzame ontwikkeling voor nieuwbouw, beheer, bezetting en renovaties van gebouwen	Volledig	
PR7 (secundair)(1) Aantal gevallen van niet-naleving van de regelgeving betreffende de marketingcommunicatie	Volledig	
PR8 (secundair)(1) Aantal klachten wegens inbreuk op de privacy en verlies van klantgegevens	Volledig	

(1) Het verband tussen de GRI-indicatoren en de EPRA-indicatoren is op pagina 174 van dit Verslag te vinden.

	Referentie / Opmerking
	133-134: Sociale aspecten
	133-134: Sociale aspecten 224-227 : Personeelsbeloningen
	133-134: Sociale aspecten
	0%. Er is bij Befimmo geen systeem voor het beheer van de veiligheid/gezondheid.
	133-134: Sociale aspecten
	133-134: Sociale aspecten
	133-134: Sociale aspecten
	148: Sociale indicatoren
	Befimmo volgt haar eigen ethische code: http://www.befimmo.be/nl/ethische-code.
	Er was vorig boekjaar geen enkel geval van discriminatie.
	Dit aspect wordt als niet-materieel beschouwd voor de activiteiten van Befimmo.
	Dit aspect wordt als niet-materieel beschouwd voor de activiteiten van Befimmo.
	Befimmo volgt haar eigen ethische code: http://www.befimmo.be/nl/ethische-code.
	Er waren in het voorbije boekjaar geen gevallen van corruptie. Zie ook: ethische code: http://www.befimmo.be/nl/ethische-code.
	Er waren in het voorbije boekjaar geen rechtszaken wegens concurrentiebelemmerend gedrag, inbreuken op de anti-kartelwergeving en monopolistische werkwijzen.
	Er waren vorig boekjaar geen boeten.
	Geen enkele persoon. Befimmo hanteert een beleid van beleggingen in kantoorgebouwen in stadscentra.
	110-112: Onze visie in een welbepaalde context
	Er waren vorig boekjaar geen gevallen van niet-naleving betreffende de gevolgen voor de gezondheid/veiligheid van de diensten.
	124: BREEAM 126-128: Energieprestatiecertificaten
	Er waren vorig boekjaar geen gevallen van niet-naleving van de regelgeving betreffende de marketingcommunicatie.
	Er waren vorig boekjaar geen klachten wegens inbreuk op de privacy en verlies van gegevens met betrekking tot de klanten.

BIJLAGEN

BIJLAGE 4: Samenvattende tabel van de prestatie-indicatoren van de EPRA

EPRA-PRESTATIEMETINGEN IN DUURZAME ONTWIKKELING			
Thema	**Meting van de prestatie in duurzame ontwikkeling**	**GRI-referentie**	**Eenheid**
	ABSOLUTE METINGEN		
Energie	Totaal energieverbruik | Elektriciteit	GRI EN4	kWh
	Totaal energieverbruik | Stadsverwarmings- en koelingsnet (opm.: niet van toepassing voor Befimmo)	GRI EN4	kWh
	Totaal energieverbruik | Brandstoffen	GRI EN3	kWh
Broeikas-gassen	Totale directe emissie van broeikasgassen	GRI EN16	metrieke ton CO_2e
	Totale indirecte emissie van broeikasgassen	GRI EN16	metrieke ton CO_2e
Water	Totale wateronttrekking per bron	GRI EN8	m^3
Afval	Totaalgewicht afval naar type en verwijderingsmethode	GRI EN22	metrieke ton
	Percentage afval naar type en verwijderingsmethode	NVT	aandeel in gewicht (%)
	INTENSITEITMETINGEN		
Energie	Energie-intensiteit van het gebouw	GRI CRESS - CRE1	kWh/m^2/jaar of kWh/persoon/jaar
Broeikas-gassen	Broeikasgasintensiteit door het energieverbruik van het gebouw	GRI CRESS - CRE3	kgCO_2e/m^2/jaar of kg CO_2e/persoon/jaar
Water	Waterintensiteit van het gebouw	GRI CRESS - CRE2	m^3/m^2/jaar of m^3/persoon/jaar

BIJLAGEN

BIJLAGE 5: MVO-begrippenlijst

- **Betrokken partijen:** betrokken partijen zijn natuurlijke of rechtspersonen die een belang hebben in het succes of falen van een project of een entiteit.

- **MMS (Milieumanagementsysteem):** een MMS is een systeem voor het beheer van de milieuprestaties.

- **ISO 14001:** de internationale norm voor milieubeheer ISO 14001 bepaalt de internationaal erkende vereisten voor de Milieumanagementsystemen.

- **BREEAM (BRE *Environmental Assessment Method*/methode voor de evaluatie van de milieuprestatie van gebouwen):** BREEAM is een evaluatiemethode die werd uitgewerkt om de professionals van de bouwsector te helpen om milieuvriendelijke gebouwen te creëren, zowel nieuwe als bestaande (renovatie).

- **ISA (*International Sustainability Alliance*):** de ISA verenigt een wereldwijd netwerk van vastgoedorganisaties en ijvert voor duurzamer vastgoed, met het uitwerken van internationale normen om de prestaties te meten.

- **GRI (*Global Reporting Initiative*):** de organisatie die aan de basis ligt van de opmaak van een standaard voor de verslaggeving inzake MVO die wereldwijd wordt erkend. Het zet zich in voor een voortdurende verbetering en het wereldwijd gebruik van deze standaard.

- **KPI (*Key Performance Indicator*/ kernprestatie-indicator):** in bedrijfsbeheer zijn de kritieke prestatie-indicatoren cijfergegevens die gebruikt worden om te meten welke vooruitgang een bedrijf heeft geboekt in het implementeren van zijn voornaamste doelstellingen.

- **Fedesco:** Fedesco is een openbaar bedrijf dat diensten aanbiedt op vlak van energie (ESCO) dat in maart 2005 werd opgericht op initiatief van de federale regering. Fedesco faciliteert en financiert projecten in energie-efficiëntie in de federale openbare gebouwen. Meer info is te vinden op de website: www.fedesco.be.

- **EIRIS:** EIRIS is een wereldleider in het onderzoek naar de sociale, milieu- en bestuursprestaties van bedrijven.

- **EPB-certificaat:** Het EPB-certificaat of energiecertificatie is een document dat een waarde toekent (een index) van de energieprestatie van een gebouw op een energieschaal van A++ (groen) tot E (rood), op basis van een reeks opmetingen in gestandaardiseerde gebruiks- en weersomstandigheden. Er wordt onder meer rekening gehouden met de gebruikte materialen, de isolatie van het dak, de ramen, de muren, het verwarmingssysteem en het ventilatiesysteem.

- **CDP (*Carbon Disclosure Project*):** Het CDP is een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk die zich inzet voor de vermindering van de broeikasgassen die bedrijven en steden uitstoten. Dit gebeurt aan de hand van een wereldwijde database met gegevens over de emissie van broeikasgassen. De organisatie treedt op in naam van 550 investeerders die meer dan US$ 70 triljoen activa vertegenwoordigen.

BIJLAGEN

BIJLAGE 6: Rapport van beperkt nazicht

Verslag van de commissaris inzake het beperkte nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo CommVA per 31 december 2011

Aan de Raad van Bestuur

In onze bevoegdheid van commissaris van de vennootschap en ingevolge uw opdracht hebben we beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de geselecteerde milieuprestatie-indicatoren ("de Gegevens") gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag van Befimmo CommVA voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 ("het Jaarlijks Financieel Verslag"). De milieuprestatie-indicatoren zijn gedefinieerd volgens de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" (GRI) G3. Deze Gegevens zijn geselecteerd door Befimmo CommVA en zijn aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 164 tot 173 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot deze Gegevens met betrekking tot 2010 en 2011 en omvatten enkel de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen van Befimmo CommVA en niet van de gebouwen van de dochterondernemingen Fedimmo NV en Axento NV. De onderstaande verklaring is bijgevolg enkel van toepassing op deze Gegevens en de overige indicatoren en informatie opgenomen in het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag zijn geen onderdeel van de beoordelingsopdracht.

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur
De Raad van Bestuur van Befimmo CommVA is verantwoordelijk voor de Gegevens en de referenties naar deze Gegevens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag, alsook voor de verklaring dat de rapportering in overeenstemming is met de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" (GRI) G3. toepassingsniveau B^+, zoals beschreven in het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste meetmethoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien omvat de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur ook het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens.

De door de Raad van Bestuur gemaakte keuzes, de reikwijdte van het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag en de verslaggevingsgrondslagen, inclusief de inherente specifieke beperkingen die de betrouwbaarheid van de in het verslag opgenomen informatie kunnen beïnvloeden, zijn uiteengezet op bladzijde 135 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Aard en omvang van de opdracht
Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een onafhankelijk oordeel over de Gegevens op basis van ons beperkte nazicht. Ons verslag is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 *"Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information"*.

Onze procedures zijn gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Gegevens geen afwijkingen bevatten in alle van materieel belang zijnde opzichten. Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

Onze belangrijkste beoordelingswerkzaamheden bestonden uit:

- Het verkrijgen van inzicht in de opzet en de werking van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen en verwerken van de gegevens, de classificatie, consolidatie en validatie van deze gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen gebruikt voor de bepaling van de milieuprestatie-indicatoren voor 2010 en 2011, aangeduid met een symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 164 tot 173 van het Jaarlijks Financieel Verslag;

- Het afnemen van interviews met verantwoordelijke personen;

- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen om de betrouwbaarheid van de gegevens te toetsen en het uitvoeren van controles op de consolidatie van deze gegevens.

Verklaring
Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de Gegevens aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 164 tot 173 van het Jaarlijks Financieel Verslag, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI richtlijnen G3.

Diegem, 2 maart 2012
De commissaris
DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck Kathleen De Brabander