MVO-Verslag 2018

Uittreksel uit het Jaarlijks Financieel Verslag 2018

Befimmo

Inleiding

In het kader van de strategische evolutie, is de informatie gelinkt aan de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo helemaal geïntegreerd in het geheel van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 en wordt dus niet meer gepubliceerd in een apart hoofdstuk.

Niettemin werd een MVO-Verslag opgesteld om de lezing van de MVO-aspecten te vereenvoudigen. Dit Verslag omvat alle hoofdstukken en delen uit het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 die betrekking hebben op de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo.

Inhoudstafel

Inleiding

Risicofactoren

Woord van de Voorzitter en de CEO

Waarden en strategie

Befimmo-omgevingen in een nieuwe werkwereld

Ten dienste van onze huurders

Kerncijfers 2018

2018 in een oogopslag

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2018

Lopende projecten

Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting

Milieu- en energieprestatie

EPRA Best Practices

Het team

Corporate-governanceverklaring

Algemene inlichtingen

Bijlage VI: Methodologie

Bijlage VII: Index van de GRI-inhoud

Bijlage VII: Verslag beperkte nazicht

Informatiefiches

Energie- en milieuprestatietabellen

Jaarlijks Financieel Verslag over de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen per 31 december 2018, voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019 en afgesloten door de Raad van Bestuur op 8 maart 2019.

Dit Verslag is opgemaakt in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

CONSOLIDATIEBASIS

Elke verwijzing naar de portefeuille, het vermogen, de cijfergegevens en de activiteiten van Befimmo moet worden begrepen op geconsolideerde basis, met inbegrip van deze van haar dochterondernemingen, tenzij het tegendeel blijkt uit de context of uit een uitdrukkelijke vermelding. Op 31 december 2018 had Befimmo de exclusieve controle nog niet over Silversquare Holding NV en dus zijn Silversquare Holding NV en haar filialen niet opgenomen in de consolidatie op 31 december 2018. De exclusieve controle van Silversquare Holding werd verkregen vanaf 1 januari 2019. Bijgevolg wordt vanaf deze datum de globale consolidatiemethode toegepast.

Op verschillende pagina's van dit Verslag worden volgende verklarende icoontjes gebruikt:

→ "Markt"

Dit icoontje verwijst naar een hoofdstuk of een specifieke pagina in dit Verslag, voor meer informatie.

? Begrippenlijst

Dit icoontje verwijst naar de begrippenlijst die als bijlage bij dit Verslag gevoegd is, op pagina 217.

www.befimmo.be

Dit icoontje verwijst naar de website van Befimmo, voor meer informatie.

Strategische krachtlijnen

Deze icoontjes verwijzen naar meer details over de zes strategische krachtlijnen van de Vennootschap.

FINANCIËLE, MVO- EN VASTGOEDINDICATOREN

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage II van dit Verslag. Ze worden aangeduid met een voetnoot bij de eerste vermelding.

Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving en deze inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid te standaardiseren en zo de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren, door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines en de GRI Standards[1]. De MVO-indicatoren zijn samengevoegd in de GRI Content Index op pagina 242.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)[2]" van de ESMA ("European Securities Markets Authority") van kracht. De APM's die in dit Verslag opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM in dit Verslag. De volledige lijst van de APM's, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in Bijlage III van dit Verslag en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo.

Online fiche "Verslaggeving en erkenningen"

http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/alternative-performance-measures

1. www.globalreporting.org
2. Voor meer informatie, zie het verslag "Final Report - ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures" op de website van de ESMA (www.esma.europe.eu).

Open minds, open spaces

De Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo is een vastgoedoperator en -investeerder gespecialiseerd in kwaliteitsvolle werkruimtes.

Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de belangrijkste Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare heeft Befimmo de ambitie om een Belux-netwerk aan te leggen van onderling verbonden en flexibele werkruimtes.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers inspirerende kantoorruimtes en de bijhorende diensten aan in duurzame gebouwen, zowel op vlak van architectuur als van ligging en milieuzorg.

Haar portefeuille heeft een waarde van 2,6 miljard € en omvat een honderdtal gebouwen voor een totale oppervlakte van meer dan 900.000 m².

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels. Op 31 december 2018 bedraagt haar beurskapitalisatie 1,2 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden en een rendement dat volledig spoort met haar risicoprofiel.

Door toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders.

2,6 miljard €
waarde van de portefeuille

1,2 miljard €
beurskapitalisatie

900.000 m²
globale oppervlakte

Duurzame gebouwen en inspirerende werkruimtes met een ruim en coherent aanbod van diensten dragen ertoe bij dat Befimmo een referentiespeler is in kwaliteitsvolle werkkaders.

BEFB
LISTED
EURONEXT

Risicofactoren

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap neemt om erop vooruit te lopen, om hun potentiële impact te beperken of ze om te buigen tot kansen. Deze maatregelen maken het dus niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's op te vangen. Het resterende risico moet bijgevolg door de Vennootschap zelf en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders worden gedragen. De globale economische en financiële situatie en de huidige geopolitieke context kunnen bepaalde risico's, die verbonden zijn aan de activiteiten van Befimmo, versterken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was (de dialoog met alle betrokken partijen inbegrepen) op het ogenblik van de opmaak van dit Verslag. Zodoende is de lijst van de risico's die in dit hoofdstuk opgenomen is, niet alomvattend. Andere onbekende en weinig waarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een significante ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN EXTERNE ECONOMISCHE FACTOREN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE WERKWERELD		
Kantooroppervlaktes worden alsmaar flexibeler en mobieler gebruikt. De technologische vorderingen leiden tot omwentelingen in de bedrijven. Statische sequentiële werkwijzen maken plaats voor meer dynamische omgevingen. Bedrijven zoeken aangename en flexibele werkomgevingen om talent aan te trekken. Ze vestigen zich volgens de Smart Ways of Working en gaan over tot Activity Based Working.	▪ De ratio van het aantal gebruikte m^2 per werknemer daalt en kan leiden tot een lagere bezettingsgraad van de gebouwen. ▪ De klassieke werkomgevingen beantwoorden niet meer aan de verwachtingen. ▪ Het 'bedrijfsmodel' coworking is nog in volle ontwikkeling.	De Vennootschap sluit zich aan bij deze nieuwe werkwereld, met: ▪ een nieuwe zienswijze op de werkwereld; de werkruimtes worden georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers, ▪ acquisitie van een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare, ▪ de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen[1], ▪ een mix van functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt buurtleven, ▪ projecten die zich integreren in de stad; de gebouwen worden een ecosysteem dat gemengde functies bundelt, met een open venster op hun stedelijke omgeving.
INFLATIE- EN DEFLATIERISICO		
Risico van deflatie van haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex. Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap zou moeten dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.	▪ De impact van de aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,4 miljoen € worden geraamd, op jaarbasis (zonder bescherming), per percent dat de gezondheidsindex varieert.	▪ 95,05%[2] van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering - 44,61% voorziet in een bodem op het niveau van de basishuurprijs - 50,44% bevat een beding dat tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt gelegd. ▪ Het saldo van de huurovereenkomsten, namelijk 4,95%, voorziet niet in een bodem. ▪ Contractuele akkoorden in de relaties met de aannemers.

1. Befimmo zal verschillende oplossingen voor werkruimtes aanbieden in een model van hybride kantoren. Dat gaat van het traditionele kantoor tot het gebouw dat volledig toegespitst is op coworking, via een mix van de twee oplossingen. De gebruikers zullen partij kunnen trekken van een flexibiliteit op het vlak van looptijd (duur van hun contract), werkruimte (ze kunnen makkelijk meer of minder ruimte innemen naargelang hun behoeften), en meetingfaciliteiten. Ze zullen zich van de ene naar de andere plek kunnen verplaatsen, op basis van hun voorkeuren en hun werkuren.
2. Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN		
De financiële kosten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden op grote schaal beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.	▪ Stijging van de financiële kosten en aantasting van de EPRA earnings[1] en van het nettoresultaat. ▪ In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% te eisen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiele kosten. Deze werkwijze kan daarnaast leiden tot een vertekening tussen de variabele rentevoeten die in overweging worden genomen in de financieringscontracten enerzijds en in de indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds. ▪ Een schommeling van de rentevoeten kan eveneens een impact hebben, met uitgesteld effect, op de waardebepalingen van de gebouwen in portefeuille.	▪ Invoering van een indekkingsbeleid van het risico van de stijging van de rentevoeten, dat bestaat uit de financiering tegen vaste rentevoeten van een deel van de schuld en de afsluiting van financiële instrumenten van het type IRS of CAP- en FLOOR-opties op een deel van de schuld tegen variabele rentevoeten. ▪ Totale schuldenlast op 31 december 2018: - een schuldbedrag van 984,5 miljoen € (of 84,96% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten), - het saldo van de schuld, of 174,3 miljoen €, is met variabele rentvoeten gefinancierd, waarvan 90,0 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR[2]). Een saldo van 7,28% van de totale schuld is dus niet gedekt. ▪ Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,4 miljoen € leiden (op jaarbasis). ▪ Dankzij de ingevoerde dekkingen op 31 december 2018 zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,2 miljoen € verhogen (op jaarbasis). ▪ Op 31 december 2018 bedraagt de schuldratio 45,76% en de LTV-ratio 43,62%. ▪ Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES		
De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren vooral naargelang de risico-appetijt op de financiële markten, in het bijzonder de banksector (de zogenoemde "Bazel IV"-regels) en de verzekeringssector (de zogenoemde "CRD IV"-richtlijn). Ze evolueren ook naargelang de perceptie op het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap.	▪ Een verhoging van de financiële kosten, wat uiteraard de EPRA earnings en het nettoresultaat aantast.	▪ Spreiding in de tijd van de maturiteit van de financieringen en diversifiëring van haar financieringsbronnen. ▪ Optimalisering van de benutting van de financieringen, met voorrang aan de financieringen met lagere marges (bijvoorbeeld door het gebruik van een handelspapierprogramma op korte termijn, gekoppeld aan back-uplijnen op lange termijn of door overdrachten van vorderingen op toekomstige huurgelden). → "Financiële structuur en indekkingsbeleid"
WISSELKOERSRISICO		
Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor haar investeringen, haar inkomsten en haar financieringen. In mei 2012 deed ze echter een private obligatieplaatsing, met vervaldata in 2019 en 2020, in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk (US Private Placement (USPP)) in US Dollar en Pond Sterling.	▪ Minder gunstige wisselkoers van de euro ten opzichte van de valuta.	▪ Volledige compensatie van de schommelingen in de wisselkoers op de terugbetalingen van rente en kapitaal door de Vennootschap door de onmiddellijke en volledige indekking van de transactie- en omrekeningswisselkoersrisico's met de verwerving van valutatermijncontracten (Cross Currency Swaps).

1. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best practices" op pagina 78 te raadplegen.
2. De inschrijving op COLLARs (aankoop van een CAP en verkoop van een FLOOR) maakt het mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten te plafonneren (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

RISICO VERBONDEN AAN DE BREXIT		
In juni 2016 stemde het Verenigd Koninkrijk voor de uittreding uit de Europese Unie. In maart 2017 werd het proces voor de uitstap uit de Europese Unie ingezet. In toepassing van de Europese verdragen zal die uitstap effectief zijn na een periode van 2 jaar, die vastgelegd is voor de organisatie van de uittreding en, desgevallend, de bespreking inzake een nieuwe vorm van partnerschap. Er is nog altijd onzekerheid over de wijze waarop de brexit na 29 maart 2019 zal uitgevoerd worden.	De BREXIT zorgt voor een volatiliteit op de financiële markten en onzekerheid over de toekomstige relaties tussen het Verenigd Koninkrijk en de Europese Unie. De onzekere situatie zou in het algemeen een impact kunnen hebben op de economische situatie, en onder meer de liquiditeit op de financiële en vastgoedmarkten verminderen, bepaalde financiële of vastgoedoperaties vertragen of in vraag stellen, en zelfs hun waarde beïnvloeden.	▪ Nauwe opvolging van de evolutie van deze situatie en nog meer voorzichtigheid in het beheer van de zaken.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE STRATEGIE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VAN SECTORCONCENTRATIE		
De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).	▪ Gevoeligheid voor de evolutie van de kantoorvastgoedmarkt.	▪ De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben, - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. ▪ De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld: - een nieuwe kijk op de werkwereld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem dat gemengde functies omvat, met een open venster op hun omgeving. → "Strategie"
RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE		
De portefeuille is geografisch niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen die gelegen zijn in België, meer bepaald in Brussel en in zijn economisch Hinterland (68,9% van de portefeuille op 31 december 2018). → "Vastgoedverslag"	▪ Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt, onder meer gekenmerkt door de grote aanwezigheid van de Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.	▪ In het kader van haar investeringsstrategie waakt de Vennootschap erover om haar portefeuille niet al te sterk te concentreren in een enkele zone of een enkel actief. ▪ Ter informatie, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradistoren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en de Toren 3 van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel elk tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2018. → "Strategie"

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURLEEGSTAND		
Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft en door een evolutie in de aard van de vraag. De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten: - het risico van verlies en/of daling van inkomsten - het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen - het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes - het risico van de daling van de reële waarde van de gebouwen, enz.	▪ Daling van de bezettingsgraad en een lager operationeel resultaat van de portefeuille. ▪ Op jaarbasis op 31 december 2018 zou een schommeling van 1% in de spot-bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap zo een weerslag van zowat 2,1 miljoen € hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van 0,08 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,08% op de schuldratio. ▪ Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen. ▪ Op jaarbasis worden ze geraamd op 2,72 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 1,89% van de totale huurinkomsten. ▪ Hogere kosten in het kader van de commercialisering van het vastgoed beschikbaar voor verhuring. ▪ Daling van de waarde van de gebouwen.	▪ De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. ▪ De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld: - een nieuwe kijk op de werkwereld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een ruimer en gepersonaliseerd aanbod van diensten om het dagelijks leven van gebruikers makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. ▪ De Vennootschap beschikt over een professioneel commercieel team dat zich uitsluitend toelegt op het zoeken naar nieuwe gebruikers en dat de relatie met haar klanten actief beheert. ▪ Het behoud van de cashflows hangt voornamelijk af van het veilig stellen van de huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. ▪ Op 31 december 2018 ligt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten[1] van Befimmo tot de volgende vervaldatum op 6,96 jaar. ▪ De spot-bezettingsgraad[1] van de beschikbare gebouwen voor verhuring komt op 31 december 2018 op 94,50%, ten opzichte van het percentage van 94,44% op 31 december 2017. ▪ De grote projecten van de Noordwijk zijn een heuse opportuniteit voor de Vennootschap, gezien het gebrek aan Grade A -gebouwen[2] in Brussel.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN		
Risico verbonden aan de renovatie of de bouw van gebouwen. In voorbereiding op een nieuwe levenscyclus, moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden. In dat kader staat Befimmo bloot aan risico's die verbonden zijn: - aan de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten) - aan de keuzes in verband met de programmering - aan het bekomen van de vergunningen (problemen, vertraging, wetswijzigingen, enz.) - aan de bouw (kosten, vertraging, conformiteit, enz.) - aan de commercialisering.	▪ Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden. ▪ Geen huurinkomsten na het einde van de werken en kosten in verband met de leegstand. ▪ Druk op de commercialiseringsvoorwaarden en toekenning van huurvrije periodes. ▪ Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.	▪ Ontwerp van innovatieve, duurzame en kwaliteitsvolle projecten (met de laatste technologieën), die aan de marktbehoeften beantwoorden. ▪ Doorlopende analyse van de marktbehoeften: - een nieuwe kijk op de werkwereld, de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruiker. - een ruimer en gepersonaliseerd dienstenaanbod om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. ▪ Proactieve, herhaalde dialoog met de overheidsinstanties in het kader van de vergunningsaanvragen. ▪ De keuze voor partners van kwaliteit. ▪ Een professioneel commercieel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en gebruikers.

1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.
2. Nieuw gebouw (nieuwbouw of zware renovatie) dat beantwoordt aan de laatste technische en milieunormen en de normen op het vlak van ruimtelijke inrichting (zoals de efficiëntie van de plateaus). Meestal een nieuw gebouw of een gebouw van minder dan vijf jaar oud.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURDERS		
Risico's inzake het financieel onvermogen van haar huurders.	▪ Verlies van huurinkomsten en stijging van de huurlasten omdat ze niet meer kunnen gerecupereerd worden en door onverwachte leegstand. ▪ Druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, enz.	▪ Voorafgaand onderzoek van de financiële gezondheid van de potentiële klanten. ▪ Er worden huurwaarborgen gevraagd van de huurders[3] uit de privé-sector. ▪ Toepassing van een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vorderingen. ▪ De balans op leeftijd van de handelsvorderingen is te vinden in de financiële staten van dit Verslag op pagina 183.
RISICO IN HET KADER VAN FUSIE-, OVERNAME- OF SPLITSINGSVERRICHTINGEN EN JOINT VENTURES		
Risico dat de waarde van bepaalde activa overgewaardeerd werd of dat verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen in het kader van de fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen of bij het aangaan van een joint venture.	▪ De vaststelling dat herwaardering van bepaalde activa of boeking van bepaalde passiva nodig is, wat kan leiden tot een economisch verlies voor de Vennootschap.	▪ De gebruikelijke voorzorgen bij dit soort transacties, onder meer door de uitvoering van volledige due diligence-audits (vastgoed, boekhoudkundig, fiscaal, enz.) van de ingebrachte panden en van de overgenomen of verworven vennootschappen die, in voorkomend geval, kunnen leiden tot het bekomen van garanties. ▪ Gelijkaardige voorzorgen wanneer een joint venture wordt gesloten.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE COWORKINGMARKT		
Risico's verbonden aan de instap in een nieuwe markt die in volle ontwikkeling is (beheersing van de kernfactoren voor succes, concurrentie, enz.).	▪ Rentabiliteit verbonden aan het succes van de onderliggende activiteit.	▪ Een meerderheidsbelang in een bedrijf (Silversquare) met een grote ervaring in coworking. ▪ De impact is vrij beperkt voor Befimmo, die deze activiteit geleidelijk uitbouwt.
RISICO VERBONDEN AAN DE REPUTATIE VAN DE VENNOOTSCHAP		
Risico verbonden aan de reputatie ten opzichte van de stakeholders (de huidige en de potentiële huurders, de omwonenden, de autoriteiten, de huidige en potentiële investeerders, de financiële en andere analisten, de leveranciers, enz.). De reputatie wordt beïnvloed door de informatie die door de media en op de sociale netwerken verspreid wordt.	▪ Een slechte reputatie van de Vennootschap kan een negatieve weerslag hebben, onder meer bij de onderhandeling van huurcontracten, het zoeken naar financiering en/of op de waarde van het aandeel.	▪ Corporate Governance Charter en Ethische code, opgemaakt door de Raad van Bestuur. ▪ Ethische code die oplegt om ethische waarden na te leven in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. ▪ Naast de communicatieverplichtingen als beursgenoteerde vennootschap en als GVV, communiceert Befimmo transparant en proactief, om zo maximaal te beantwoorden aan de verwachtingen van haar stakeholders. ▪ De Vennootschap beschikt over een (intern en extern) communicatieplan en over een crisiscommunicatieplan. Ze voert reputatie-analyses uit (via gespecialiseerde agentschappen). ▪ Er is een dagelijkse opvolging van de media en er wordt bijgestuurd of verduidelijkt wanneer nodig. → "Milieurisico's" → "Risico verbonden aan de rating van de Vennootschap"

3. De huurders uit de openbare sector (Federale Belgische Staat, Vlaams Gewest en Europese instellingen) die een groot deel van de portefeuille van de Vennootschap innemen (65,03% op 31 december 2018), berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018, stemmen meestal niet in met huurwaarborgen, maar vertonen een beperkter risicoprofiel.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN		
▪ Risico van negatieve schommeling in de reële waarde van haar portefeuille. ▪ Risico van de over- of onderwaardering van de gebouwen door de vastgoedexperts ten opzichte van de werkelijke marktsituatie. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate nog het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (7,46%[1] van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden.	▪ Effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld[2]- en de LTV[3]-ratio van de Vennootschap. ▪ Impact op het vermogen om een dividend[4] uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uitkeerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgiftepremies zouden overstijgen. ▪ Op basis van de gegevens per 31 december 2018 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat -26,6 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,04 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg 0,45% op de schuldratio en zowat 0,44% op de LTV-ratio.	▪ De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. ▪ De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld: - een nieuwe kijk op de werkwereld, de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een ruimer en gepersonaliseerd gamma van diensten om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. ▪ Rotatie van de onafhankelijke experts, zoals bepaald door de wet. Ze worden stelselmatig op de hoogte gebracht van de evolutie in de situatie van de gebouwen en bezoeken geregeld gebouwen.
RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING		
Het risico dat een onvoldoende gedekt omvangrijk schadegeval haar gebouwen treft.	▪ Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen. ▪ Vermindering van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw, als gevolg van de verbreking van de huurovereenkomst omdat er geen voorwerp meer is, en dus onverwachte leegstand.	▪ Gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (risico's van brand, storm, waterschade, enz.) die het verlies aan huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode (in principe de nodige tijd voor de heropbouw), alsook de kost van de werken, voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van 2.261,6 miljoen € op 31 december 2018. ▪ Gebouwen gedekt door een verzekeringspolis tegen terrorisme.
RISICO OP WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN DE GEBOUWEN		
Risico van slijtage en ook van veroudering, verbonden aan de toenemende (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) vereisten.	▪ Huurleegstand. ▪ Nodige investeringen om het gebouw in conformiteit te brengen met de reglementaire eisen en aan te passen aan de verwachtingen van de huurders.	▪ Gebouwen die in een goede staat van werking worden gehouden, in aansluiting op de goede werkwijzen met betrekking tot de technische, energieprestaties, enz., aan de hand van een inventaris van de nodige uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken en van een programma voor de uitvoering van die werken. ▪ Groot deel van de gebouwen gedekt door onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"[5]. ▪ Op 31 december 2018 is zo 86% van de geconsolideerde portefeuille gedekt door een contract "totale waarborg". ▪ Nauwe opvolging van de evolutie van de bestaande milieuwetgeving, voorbereiding op toekomstige regelgeving en analyse van de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten. ▪ Gebruik van de hulpbronnen: in elke levensfase van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en energiebronnen.

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018.
2. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13.07.2014.
3. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.
4. Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 76 van het Jaarlijks Financieel Verslag te raadplegen.
5. Een maintenancecontract met een luik "totale waarborg" omvat alle preventieve en corrigerende maintenance-activiteiten die tijdens de hele duur van het contract moeten uitgevoerd worden voor een geplafonneerde prijs, zodat de eigenaar beschermd is tegen onverwachte hoge uitgaven.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN		
Risico's van vertraging, aantasting van het milieu, budgetoverschrijding, ongevallen, hinder, aantasting van de omgeving, en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille. Risico van faillissement, onvermogen en niet-naleving van de bestekken door de aannemers die instaan voor de uitvoering van de werken.	▪ Aantasting van het resultaat van de Vennootschap door het verlies van huurinkomsten en/of een stijging van de lasten. ▪ Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.	▪ Communicatieplan rond de bouwwerken, dialoog met de omwonenden, enz. ▪ Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische en de milieu-aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. ▪ Contracten met de aannemers die in verschillende maatregelen voorzien om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). ▪ Op milieuvlak, specifieke maatregelen in de lastenboeken en contracten voor de opdrachtnemers. ▪ Opvolging van de naleving van deze milieumaatregelen tijdens de werken (met name door externe milieucoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.). ▪ Geregelde beoordeling van de belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controle van de sociale en fiscale schulden van de medecontractanten.
MILIEURISICO'S		
Milieurisico's verbonden aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO_2-uitstoot) en ook geluidshinder. Risico dat de doelstellingen om haar milieuprestatie te verbeteren die ze voor zichzelf bepaalde, niet gehaald worden en dat ze de certificaties die ze verkreeg (BREEAM, ISO 14001, enz.) verliest.	▪ Aantasting van het milieu. ▪ Hoge kosten voor Befimmo. ▪ Negatieve impact op de reputatie van Befimmo bij haar betrokken partijen. ▪ In sommige gevallen een negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	▪ Verantwoordelijke aanpak, waarmee al sinds vele jaren geleidelijk de nodige acties worden opgezet om de milieu-impact van de activiteiten waarop de Vennootschap controle heeft en die ze rechtstreeks beïnvloedt, te beperken. ▪ Invoering van het Milieumanagementsysteem ("MMS") dat beantwoordt aan de ISO 14001-norm, wat het mogelijk maakt om maximaal vooruit te lopen op de milieurisico's, zowel op strategisch vlak (aankoop, grote renovatie, enz.), als operationeel (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.). ▪ Analyse van de milieuprestatie en van het potentieel om de portefeuille te verbeteren, evenals van de naleving van de vereisten in verband met de bekomen certificaties. ▪ Gebruik van de hulpbronnen: in elke levenscyclus van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en de energiebronnen. → "Vastgoedverslag"
RISICO VERBONDEN AAN MEDE-EIGENDOM		
Bepaalde gebouwen in de portefeuille van Befimmo worden aangehouden in mede-eigendom. Met betrekking tot het stelsel van mede-eigendom bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat de belangrijke beslissingen die buiten het dagelijks beheer van de mede-eigendom vallen, bijvoorbeeld betreffende grote werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bij bijzondere meerderheid moeten genomen worden. Bovendien mag een mede-eigenaar nooit alleen beschikken over een meerderheidsstemrecht ten opzichte van alle andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.	▪ Impact op de uitvoeringstermijnen van grootschalige werken of zelfs op de haalbaarheid van bepaalde projecten, aangezien voor de belangrijke beslissingen een gekwalificeerde meerderheid vereist is.	▪ Beperking van de activa waarin de Vennootschap zich in een situatie van mede-eigendom bevindt. ▪ Het percentage van de Befimmo-portefeuille dat in mede-eigendom wordt aangehouden, komt op 5,36% (op basis van de reële waarde van de portefeuille) op 31 december 2018.
RISICO VAN ONDERBREKING IN DE ENERGIELEVERING		
Risico dat gebouwen in een afschakelzone liggen en de bevoorrading (van elektriciteit) er dus onderbroken/verminderd zou kunnen worden tijdens een black-out.	▪ Negatieve impact op het welzijn van de bewoners en gebruikers. ▪ Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. ▪ Negatieve impact bij de heronderhandeling van de huurovereenkomst of de afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst.	▪ Bij nieuwe investeringen gaat Befimmo na of het gebouw gelegen is in een afschakelzone (op het ogenblik van de aankoop). ▪ Befimmo volgt ook de evolutie van de afschakelzones.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN DIE TEGEN HUN REËLE WAARDE WORDEN GEBOEKT		
De schommeling van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden.	▪ Als de rentecurves van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2018 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -22,26 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 20,79 miljoen € hebben belopen. ▪ De schommeling in de wisselkoersen Euro-US Dollar en Euro-Pond Sterling kan ook een aanzienlijke invloed hebben op de reële waarde van de USPP-schuld in US Dollar en Pond Sterling.	▪ De variatie in de reële waarde van de USPP-schuld wordt echter ruim gecompenseerd door een variatie in omgekeerde zin van de Cross Currency Swaps (CCS), de indekkingsinstrumenten die tegelijk met de financiering werden verworven. ▪ De impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kan deels afgezwakt worden door de combinatie van indekkingsinstrumenten (options en swaps). ▪ Op 31 december 2018 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie van de reële waarde van de USPP-schuld inbegrepen, -14,94 miljoen €. ▪ Een deel van de schuld van Befimmo (54,74%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE RATING VAN DE VENNOOTSCHAP		
De financieringskost van de Vennootschap wordt onder meer beïnvloed door de rating die Standard & Poor's haar geeft.	▪ Een neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financieringen te komen en, wanneer de rating met een niveau zou verlaagd worden, van BBB naar BBB-, zou dit een bijkomende geraamde financiële kost van ongeveer 0,73 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 31 december 2018. ▪ Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap bij de investeerders.	▪ Geregeld onderzoek van de criteria (ratio's) die gelden voor de bepaling van de rating van de Vennootschap en analyse van de potentiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die rating, evenals op de toekomstige evolutie van deze ratio's. ▪ Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
RISICO VAN FINANCIËLE LIQUIDITEIT		
Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze de nodige bijkomende financieringen niet kan bekomen om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.	▪ Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs. ▪ Verkoop van bepaalde activa tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.	▪ Uitstippeling van een financieel beleid dat onder meer voorziet in de diversifiëring van de bronnen en van de vervaldagen van haar financieringen. Het percentage van haar verzekerde schuld op 31 december 2018, door bankfinancieringen bij 8 instellingen, bedraagt 64,28%. Het saldo bestaat uit verschillende obligatie-uitgiftes (een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (USPP) en diverse private plaatsingen in Europa). ▪ Op 31 december 2018 beschikt de Vennootschap over 264,2 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil doorlopend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer verbonden aan haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken, voor minstens 12 maanden. ▪ De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 45,76% op 31 december 2018 (de wettelijke limiet is 65%) tegen 41,62% op 31 december 2017.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJEN		
Bij een financiële instelling een financiering aangaan of een indekkingsinstrument afsluiten, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven.	▪ De Vennootschap zou zich in een situatie kunnen bevinden waarin ze niet kan beschikken over de bestaande financieringen of over de kasstromen waar ze recht op heeft in het kader van indekkingsinstrumenten.	▪ Diversifiëring van de bancaire en de werkrelaties met banken die over een toereikende rating beschikken of een aanvaardbaar risicoprofiel vertonen. Op 31 december 2018 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken: - Op 31 december 2018 zijn aan Befimmo voor 852,9 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroof Petercam, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Société Générale; - De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn: BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Natwest Markets PLC (Groep RBS). ▪ Het financieel model is op een structurele schuld gestoeld. De positie in contanten bij financiële instellingen is structureel zeer beperkt. Deze bedraagt 0,59 miljoen € op 31 december 2018, ten opzichte van 0,25 miljoen € op 31 december 2017.
RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN		
Risico dat de financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval de Vennootschap de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenants). Risico van een boete bij vervroegde opzegging van de contracten. Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, staat ze bloot aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.	▪ Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijk hogere kostprijs, of bepaalde activa moeten verkopen onder minder optimale voorwaarden.	▪ De Vennootschap onderhandelt covenants met haar tegenpartijen aan een niveau dat verenigbaar is met haar geraamde vooruitzichten wat betreft de evolutie van deze indicatoren en analyseert geregeld de evolutie van deze vooruitzichten.
RISICO VERBONDEN AAN DE VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL		
De Vennootschap is blootgesteld aan een aanzienlijke afwijking van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde van de Vennootschap.	▪ Moeilijker toegang tot nieuw eigen vermogen, wat de ontwikkelingscapaciteit kan beperken. ▪ Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.	▪ Bepaling en invoering van een waardecreërende strategie. ▪ Publicatie van vooruitzichten en prognoses van het dividend. ▪ Geregelde, transparante en proactieve communicatie met de financiële analisten en de huidige en potentiële investeerders.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REGELGEVING		
De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmaar toenemende en complexere (Belgische, Europese en internationale) wetgeving en regelgeving en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken. Dit geldt onder meer op boekhoudkundig vlak, inzake verslaggeving, op fiscaal vlak, op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten.	▪ Risico dat de Vennootschap aansprakelijk wordt gesteld, of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of vernieuwd. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.	▪ Een juridisch team met de nodige competenties ziet toe op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). ▪ De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE NIET-CONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING		
De Vennootschap heeft te maken met het risico dat een of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn.	▪ Bijkomende investeringen die de kosten van de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen en van de lopende projecten (renovatie, enz.). ▪ Vermindering van de reële waarde van het gebouw. ▪ De Vennootschap stelt zich bloot aan burgerlijke, administratieve of strafrechtelijke boetes. ▪ De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden voor non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand die verbonden is aan de niet-naleving van veiligheidsnormen). ▪ Een negatieve invloed op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.	▪ Invoering van de nodige procedures - om vooruit te lopen op de nieuwe normen en regelgeving (juridische en reglementaire bewaking), - om de conformiteit na te gaan van de nieuw aangekochte gebouwen (technische due diligences) en in de portefeuille (functie van product manager die instaat voor de conformiteit met de regelgeving, controles van de naleving van de normen en regelgeving, onder meer met betrekking tot het milieu), - om het gebouw dat betrokken is bij de goedkeuring van deze nieuwe normen en regelgeving onmiddellijk in overeenstemming te brengen (project management). ▪ De huurders worden bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake, met een beding in de modelhuurovereenkomst.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV		
Risico van niet-naleving van het GVV-stelsel. Risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	▪ Verlies van de erkenning van het GVV-statuut en van het voordeel van het fiscaal transparantiestelsel van de GVV's. ▪ Vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van kredieten die de Vennootschap aanging. ▪ Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden een vermindering van de resultaten of van de intrinsieke waarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van een GVV kunnen beïnvloeden.	▪ Een juridisch team dat over de nodige competenties beschikt, ziet er op toe dat alle vigerende wetgeving nauwgezet wordt nageleefd en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). ▪ De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
FISCAAL STELSEL		
Als GVV geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal stelsel. Het was de bedoeling van de wetgever dat de GVV een grote transparantie van een vastgoedbelegging zou waarborgen en mogelijk zou maken om maximale cashflows uit te keren en tegelijk van bepaalde voordelen te genieten. Zo geniet de GVV onder meer van een lagere vennootschapsbelasting, voor zover haar "cashflows" voor minimaal 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014). De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit realisatie min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV[1] betreft. Bij de berekening van de exit tax wordt rekening gehouden met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing kunnen evolueren. De reële waarde van een vastgoed, zoals genoemde circulaire bedoelt, wordt berekend na aftrek van de registratiekosten of de BTW. Deze reële waarde verschilt van (en kan dus ook lager liggen dan) de reële waarde van het vastgoed die in de IFRS-balans van de GVV staat. Een evolutie van deze circulaire zou potentieel de basis waarop de exit tax wordt berekend, kunnen optrekken. Befimmo schikt zich op alle punten naar de vigerende regelgeving, en naar de bepalingen van de voornoemde circulaire, voor de berekening van de exit taxes die ze verschuldigd is in het kader van de operaties die eraan onderworpen zijn.		
RISICO VAN GERECHTELIJKE PROCEDURES		
De Vennootschap is partij in gerechtelijke procedures en kan dat ook in de toekomst nog zijn.	▪ Momenteel is Befimmo verwikkeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap beschikt op de datum van het huidig Verslag), geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer weinig waarschijnlijk dat de eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of het gaat om onaanzienlijke bedragen.	▪ Een juridisch team dat over de nodige competenties beschikt, ziet er op toe dat alle vigerende wetgeving nauwgezet wordt nageleefd en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). ▪ De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

1. Maar niet voor haar dochterondernemingen, die geen institutionele GVV's (IGVV's) zijn.

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
OPERATIONEEL RISICO		
Risico van verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen, systemen of externe gebeurtenissen (natuurramp, menselijke fout, enz.).	▪ De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van verlies of diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies, onderbreking van de activiteit wanneer systemen uitvallen en processen tekortschieten.	▪ Corporate Governance Charter en een Ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. ▪ Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. ▪ Een plan voor de continuïteit van de activiteit werd bepaald en omvat alle maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis en eventueel in verminderde mate, de activiteiten en de essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica.
RISICO VERBONDEN AAN DE INTEGRITEIT VAN DE INFORMATIESYSTEMEN EN VAN DE GEGEVENS		
Storingen in de informatiesystemen en cybercriminaliteit die de voortzetting van de activiteiten in het gedrang kunnen brengen.	▪ De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar activiteit verstoord wordt in het geval informatiesystemen het laten afweten of in het geval van cybercriminaliteit.	▪ Een plan voor de continuïteit van de activiteit werd bepaald en omvat alle maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis en eventueel in verminderde mate, de activiteiten en de essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica. ▪ Organisatie van back-ups, naar gelang van het type gegevens, met verschillende technieken (ontdubbeling van de infrastructuren, dagelijkse online back-up en op cassette). Maatregelen voor de beveiliging van de toegang tot de gegevens van de Vennootschap. Uitbestede informatica-support door twee partners waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd aangegaan. ▪ Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.
RISICO VERBONDEN AAN FRAUDE		
Verduistering van de activa van de Vennootschap voor eigen rekening of voor derden.	▪ De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van het verlies of de diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies als gevolg van fraude.	▪ Corporate Governance Charter en een Ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. ▪ Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. ▪ Procedures voor de controle van gevoelige gegevens. ▪ Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.
RISICO VERBONDEN AAN DE TEAMLEDEN		
Risico dat bepaalde "kernmedewerkers" weggaan.	▪ Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt.	▪ Bijzondere aandacht voor het welzijn en de motivatie van de medewerkers. ▪ Marktconforme vergoedingen (benchmarking). ▪ Belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team. ▪ Belang gehecht aan dialoog binnen het team. ▪ Proces voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). ▪ Befimmo loopt zoveel mogelijk vooruit op een mogelijk vertrek en ziet er op toe dat de knowhow overgedragen wordt.

Woord van de Voorzitter en de CEO

Beste Aandeelhouders,

Helemaal in lijn met onze positionering **"Open Minds, Open Spaces"**, heeft Befimmo ook dit jaar weer vooruitgang geboekt in de harmonieuze evolutie van haar vak.

Al onze huurders krijgen te maken met een snelle evolutie van hun bedrijfsmodel. Het is onze taak ze pragmatische, digitale, gebruiksvriendelijke en milieuvriendelijke oplossingen te bieden voor de vele vragen die ze zich stellen over de flexibiliteit van hun werkruimtes en het welzijn van hun teams.

Wij zijn meer dan ooit diep verankerd in **"The Art of Reinventing Spaces"**. Onze teams integreren in hun projecten de resultaten van hun denkoefeningen, waarin collectieve intelligentie centraal staat en die gericht zijn op de zes strategische krachtlijnen die vorig jaar bepaald werden: mobiliteit, milieu, integratie in de stad, stimulerende werkruimtes, dialoog met de betrokken partijen en voorbeeldrol.

In dat opzicht was 2018 een opmerkelijk jaar, en dan vooral op twee grote gebieden:

- Silversquare: het partnerschap dat in 2017 werd afgesloten, heeft nu de vorm van een deelneming aangenomen. Na een jaar samenwerking aan ons eerste project 'Triomf' - een jaar waarin de twee teams vaststelden hoe sterk ze elkaar aanvullen en dat ze dezelfde waarden delen - hebben de partners zich nu vast met elkaar verbonden.

  Met deze, ondertussen, dochteronderneming zullen we al onze gebruikers 'one stop shopping' kunnen aanbieden. Dat geldt zowel voor start-ups of grote bedrijven, als voor overheidsdiensten, met een dienstverlening die zich onderscheidt door de creatie en het aansturen van een "community" die haar leden meerwaarde geeft.

  Silversquare beschikt al over vijf bestaande ruimtes, die de basis vormen van het hybride BeLux-netwerk (traditioneel kantoor en/of coworkingruimte in België/Luxemburg), dat de partners willen uitbouwen. De twee laatste ruimtes die in 2018 de deuren openden (Brussel Triomf en Luxemburg), laten al eerste veelbelovende resultaten zien.

ALAIN DEVOS | Voorzitter
BENOÎT DE BLIECK | CEO

"Voor het boekjaar 2018 legt Befimmo een stevige EPRA earnings (operationele cashflow) van 3,68 € per aandeel voor, wat de vooruitzichten overtreft (3,64 € per aandeel)."

- ZIN is de veelzeggende en uiterst Brusselse naam van het innovatieve project dat binnenkort de eerste twee torens van het WTC aan de Koning Albert II-laan in Brussel zal vervangen. We zijn erg discreet geweest in de ontwerpfase van het project, maar nu de vergunningsaanvragen zijn ingediend, kunnen we het eindelijk onder de aandacht brengen: een multifunctioneel, duurzaam en milieuvriendelijk gebouw. Zijn ongezien architecturaal ontwerp zal de latere eventuele herbestemming van zijn oppervlaktes vergemakkelijken, naarmate hun gebruik zal of zou evolueren.

  Het gebouw, open naar de stad, zal naast kantoren 'van de toekomst', ook een hotel huisvesten dat de nadruk legt op gezelligheid en ook kwaliteitsvolle appartementen en andere faciliteiten, zoals sportinfrastructuur, 'food and beverages' en buurtwinkels.

  Het krijgt een hoofdrol in de evolutie van de Noordwijk. Het zal alle dagen van de week open zijn, 24/7, en zal volledig deel uitmaken van deze krachtige transformatie die de Brusselse Noordwijk een nieuw leven moet inblazen. Onder impuls van de vereniging 'Up4North', die de belangrijkste institutionele eigenaars van de wijk samenbrengt, en waarvan Befimmo de belangrijkste steun was, zijn de verschillende betrokken partijen, waaronder ook de overheid, zich nu bewust van de fantastische troeven van deze wijk, op een steenworp afstand van het historisch stadscentrum en met het grootste centrum voor openbaar vervoer van het land. Beetje bij beetje verandert de wijk van een gewone doorgang voor de vele pendelaars op weg naar het werk tot een heuse 'place to be' in de stad voor de Brusselaar. Ons project ZIN zal deze transformatie ongetwijfeld beklemtonen en versnellen.

Het jaar 2018 was ook een succes op het vlak van verhuringen. Dat betreft zowel onze bestaande gebouwen, vooral gelegen in Brussel (onder meer Blue Tower, Arts 56), maar ook in Luxemburg (Axento) als de gebouwen in de projectfase. De huurovereenkomst voor het volledige gebouw Brederode Corner (7.000 m² - Brussel CBD), gesloten twee jaar voor het einde van de renovatiewerken, toont aan dat de teams van Befimmo waarde kunnen creëren door strategisch gelegen gebouwen in de stadskern te herpositioneren voor een nieuwe levenscyclus.

In het algemeen tekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten of hernieuwde ze lopende huurcontracten voor ongeveer 53.000 m², vergeleken met een totale take-up op de markt van 361.000 m². Daar zijn dan nog niet de vele transacties bij gerekend die in 2018 werden gestart en die in januari dit jaar werden afgerond.

Voor het boekjaar 2018 legt Befimmo een stevige EPRA earnings (operationele cashflow) van 3,68 € per aandeel voor, wat de vooruitzichten overtreft (3,64 € per aandeel). Er werd wel een (lichte) daling van 0,06 € genoteerd ten opzichte van vorig jaar (3,74 €). Bij dit cijfer moet rekening worden gehouden met het verstrijken van de huurovereenkomst voor de Noord Building (Brussel – Noordwijk) in januari 2018, want deze alleen al droeg voor ongeveer 0,20 € per aandeel bij tot de EPRA earnings.

Het nettoresultaat bedraagt 3,24 € per aandeel. Het verschil met het dividend van 3,45 € per aandeel is vooral uit te leggen door de lagere niet-gerealiseerde reële waarde (IFRS 9) van de financiële activa en verplichtingen, als gevolg van de plotse dalingen op de financiële markten in november en december 2018.

Door deze resultaten kunnen we op de Algemene Vergadering van 30 april aanstaande een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel voorstellen. Na het voorschot van 2,59 € bruto per aandeel dat in december 2018 werd betaald, komt het dividend over het jaar zoals vooropgesteld op 3,45 € bruto per aandeel.

Het lijdt geen enkele twijfel dat de geopolitieke situatie heel wat onzekerheid meebrengt. Hoe dan ook is het in de eerste plaats onze taak uw Vennootschap goed te beheren. De kwaliteit van onze projecten, vooral deze in de Noordwijk, geeft ons echt vertrouwen in hun succes.

De bouw van de Quatuor (Brussel – Noordwijk) is nu volop aan de gang en wekt tegelijkertijd belangstelling bij potentiële gebruikers. Dat is niet verwonderlijk, want de Brusselse markt wordt gekenmerkt door een zeer geringe onmiddellijke beschikbaarheid van "grade A"-gebouwen, terwijl de vraag ernaar stijgt. Zo wordt de Quatuor (waarvan al 1/3 voorverhuurd is) naarmate de bouw vordert, een echte kans om te grijpen voor bedrijven die besloten over te schakelen naar de "Smart Ways of Working". Intussen brengen de kunstwerken op de omheining al nieuw leven in de buurt.

De eerste voorbereidende werken van ZIN starten al in de loop van de maand maart 2019. De werken, onderhevig aan een vergunning, waarvan de aanvraag momenteel aan de gang is, beginnen midden 2020. Vanaf dan wordt het allemaal erg concreet voor de toekomstige kandidaten-gebruikers.

Anderzijds slinken de vastgoedrendementen. In combinatie met de toegevoegde waarde gecreëerd door onze teams in de

"Voor het boekjaar 2019 stellen we een brutodividend van 3,45 € per aandeel voorop."

gebouwen van de portefeuille, moedigt dit ons momenteel aan om de rotatie van onze 'kernactiva' te bevorderen. Naast het beheer van ons schuldniveau, kunnen we ook de kans grijpen om bepaalde waarden te kristalliseren met het oog op latere herinvestering. De gegenereerde meerwaarde kan dan, indien nodig, de verwatering van de EPRA earnings door de overdrachten compenseren.

Dat twee grote gebouwen van Befimmo bijna gelijktijdig aan het einde van hun levenscyclus komen (Noord Building en WTC), zal uiteraard een negatieve, maar wel tijdelijke, invloed hebben op de toekomstige EPRA earnings. Daarom vinden we het belangrijk onze boodschap te herhalen: zonder dat dit een verbintenis zou zijn, zouden tijdens de herontwikkelingsperiode, de grote uitkeerbare reserves waarover Befimmo beschikt, de meer bescheiden EPRA earnings kunnen aanvullen, om zo het huidige dividendbeleid te handhaven.

Voor het boekjaar 2019 stellen we dus een brutodividend van 3,45 € per aandeel voorop.

Ook willen we het belangrijke en kwalitatieve werk dat de heer Hugues Delpire verrichtte in onze Raad van Bestuur en ook als Voorzitter van ons Auditcomité, die hij zal verlaten na de Algemene Vergadering van 30 april nog extra in de verf zetten. Acht jaar lang heeft hij zich zeer intensief en altijd constructief ingezet. Wij danken hem daar zeer oprecht voor.

In naam van de Raad van Bestuur, van het Directiecomité en van het hele team dat ons omringt, danken wij u van harte voor het vertrouwen dat u in ons stelt. Wij verzekeren u dat wij bijzonder gemotiveerd en enthousiast zijn om de uitdagingen die ons wachten, aan te gaan.

Brussel, 8 maart 2019.

Benoît De Blieck
Gedelegeerd Bestuurder
CEO

Alain Devos
Voorzitter van de Raad
van Bestuur

Beheers-verslag

19 Onze strategie
28 Kerncijfers 2018
30 2018 in een oogopslag
32 Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2018
36 Lopende projecten
38 Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting
42 Vastgoedverslag
43 Vastgoedindicatoren
48 Kantoorvastgoedmarkten
54 Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo
56 Milieu- en energieprestatie
64 Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert
68 Financieel verslag
69 Financiële resultaten
72 Financiële structuur en indekkingsbeleid
76 Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)
78 EPRA Best Practices
90 Vooruitzichten en dividendprognose
98 Befimmo op de beurs
99 Befimmo-aandeel
100 Dividend van het boekjaar 2018
101 Aandeelhoudersstructuur
101 Kalender van het boekjaar 2019
104 Het team
118 Corporate-governanceverklaring

ONZE WAARDEN

PROFESSIONALISME
Wij behandelen elk project, ongeacht de omvang, met de nodige aandacht, nauwgezetheid en de vereiste beroepsernst om het uit te voeren volgens de regels van de kunst.

ENGAGEMENT
De verbondenheid van het team met Befimmo uit zich door een sterke betrokkenheid van iedereen bij het werk, de medewerkers, de projecten.

TEAMGEEST
Elk lid van ons team stelt zich solidair en collegiaal op en wordt evenveel gedreven door het nastreven van gemeenschappelijke doelstellingen als door eigen succes.

MENSELIJKHEID
Wij oefenen ons beroep met veel enthousiasme uit en geven daarin voorrang aan een doelgericht menselijke, welwillende, open aanpak met respect voor elk individu.

Ons team is gemotiveerd, geëngageerd, verantwoordelijk, ruimdenkend en vastbesloten om de werkwereld van de toekomst uit te bouwen.

ONZE STRATEGIE

Met meer dan 20 jaar ervaring in het vastgoed is Befimmo een referentiespeler die inspirerende werkruimtes aanbiedt.

De snelle evolutie van de behoeften van gebruikers (overheidsinstellingen, bedrijven en ondernemers) begrijpen en er op vooruitlopen, dat staat centraal in de strategie van Befimmo.

Zo geeft Befimmo gepaste en concrete antwoorden op wat de werkwereld echt nodig heeft. In deze context investeert ze in grootschalige vastgoedprojecten die beantwoorden aan hoge kwaliteitscriteria.

Befimmo heeft de ambitie om, samen met haar dochteronderneming Silversquare, een Belux-netwerk van hybride kantoren uit te bouwen, gaande van het traditionele kantoor tot het gebouw dat volledig toegespitst is op coworking, via een mix van deze twee oplossingen.

De Befimmo-omgevingen zijn een integrerend deel van het stedelijk ecosysteem en voldoen aan de verwachtingen van alle betrokken partijen. Al van bij het ontwerp van de projecten waakt Befimmo erover om multifunctionele wijken vol leven te ontwikkelen.

Het doel is inspirerende werkruimtes aan te bieden die efficiëntie, creativiteit en uitwisselingen bevorderen. Op deze manier wil Befimmo banden smeden tussen de gebruikers en haar gemeenschappen verder uitbouwen, ondersteund door een digitale aanpak.

De MVO-principes behoren tot de kern van haar strategie en worden vertaald aan de hand van zes krachtlijnen, het vertrekpunt voor de dagelijkse activiteiten van Befimmo.

Een dynamisch bedrijfsmodel

Het bedrijfsmodel van Befimmo steunt op drie sterke fundamenten: onze zes strategische krachtlijnen, meer dan 20 jaar ervaring in vastgoed en een gezonde financiële strategie.

Befimmo beheert de hele vastgoedwaardeketen intern, met een focus op innovatie en de evolutie van haar vak om zo waarde te creëren voor alle betrokken partijen.

ONZE DOELSTELLING

WAARDE CREËREN VOOR ALLE BETROKKEN PARTIJEN

ONS VAK

INVESTEREN

Omgevingen van hoge kwaliteit

Verantwoordelijke investeringscriteria:

- Een bestemming (hoofdzakelijk) als kantoorruimte
- Een goede ligging
- Optimale bereikbaarheid
- Een gepaste omvang
- Zeer kwaliteitsvolle fundamenten
- Flexibele gebouwen
- Een waardecreërend potentieel

ARBITREREN

Een dynamisch portefeuillebeheer

- Overdracht van "core" en/of rijpe gebouwen in een optiek van waarde-kristallisatie
- Overdracht van gebouwen die buiten het kader van haar strategie vallen

Open minds, open spaces.

VERBETEREN EN BEHEREN

Een proactief beheer van de portefeuille en ontwikkeling van het netwerk en van de gemeenschap

- Property management
- Commercial management
- Environmental management
- Digital management
- User experience
- Diensten en faciliteiten

ONTWERPEN, RENOVEREN EN ONTWIKKELEN

Ontwerp van innovatieve projecten gericht op de behoeften van gebruikers

- Project management
- Project development
- Environmental management
- Commercial management
- Digital management

ONZE FUNDAMENTEN

6 STRATEGISCHE KRACHTLIJNEN

>20 JAAR TRACK RECORD

FINANCIËLE STRATEGIE

De meest geschikte financieringen om haar strategie te kunnen uitvoeren, met tegelijk oog voor het optimale evenwicht tussen kostprijs, duur en diversifiëring van haar financieringsbronnen.

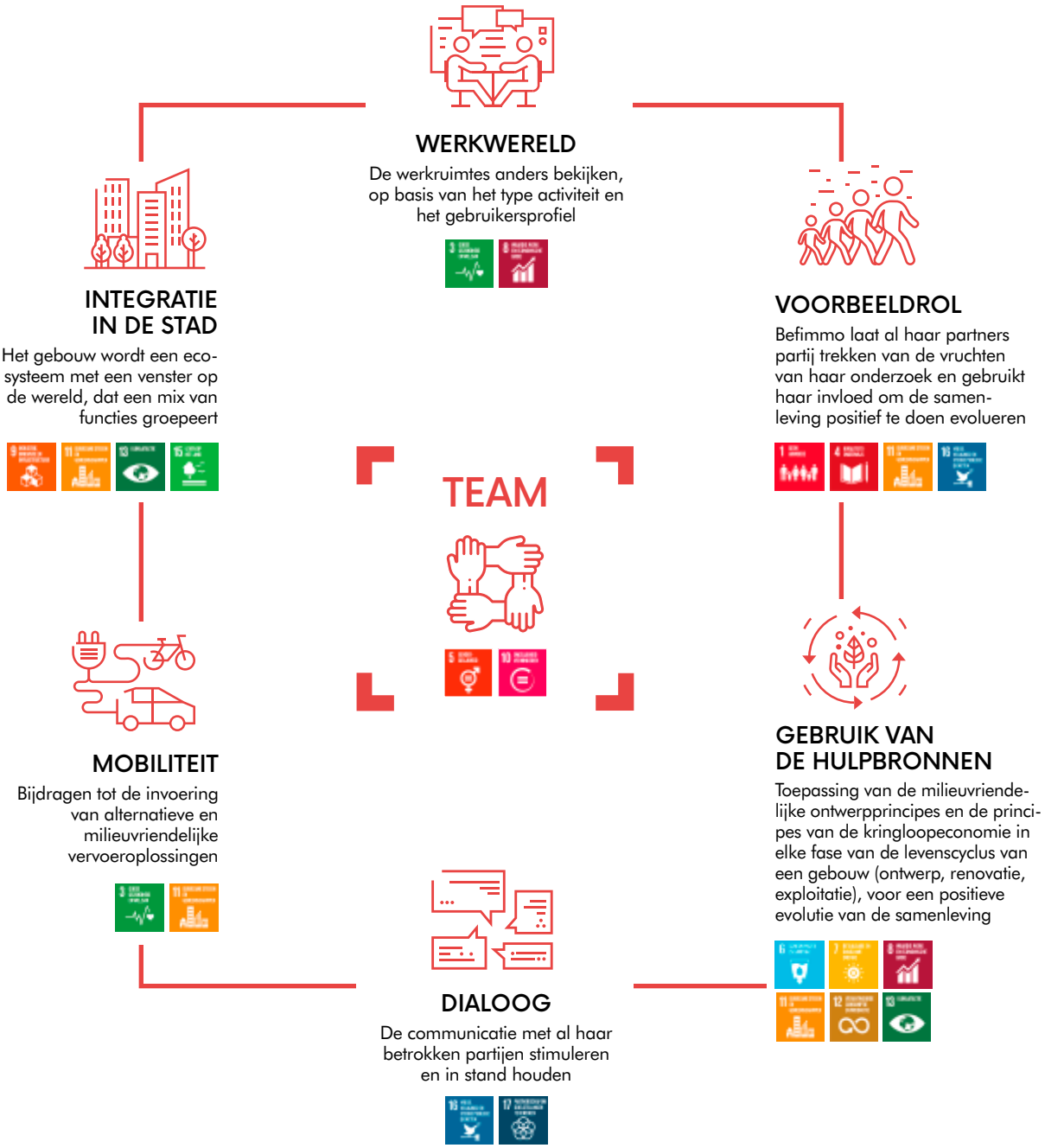
Een LTV-ratio rond 50%, in lijn met haar "risk-adverse" profiel, in een kantoormarkt met vrij stabiele fundamenten.

Een indekkingsbeleid om het effect van een schommeling in de rentevoeten op het resultaat en op de EPRA earnings te verminderen.

Onze 6 strategische krachtlijnen

Sinds 2017 heeft Befimmo met haar interne en externe betrokken partijen een nieuw stappenplan uitgewerkt, waarin Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen helemaal verweven is in de bedrijfsstrategie. Dankzij haar materialiteitsmatrix kon Befimmo haar relevante uitdagingen bepalen, die aansluiten op 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[1]. Deze werden gegroepeerd in zes krachtlijnen waaruit blijkt hoe Befimmo haar vak vandaag en morgen ziet.

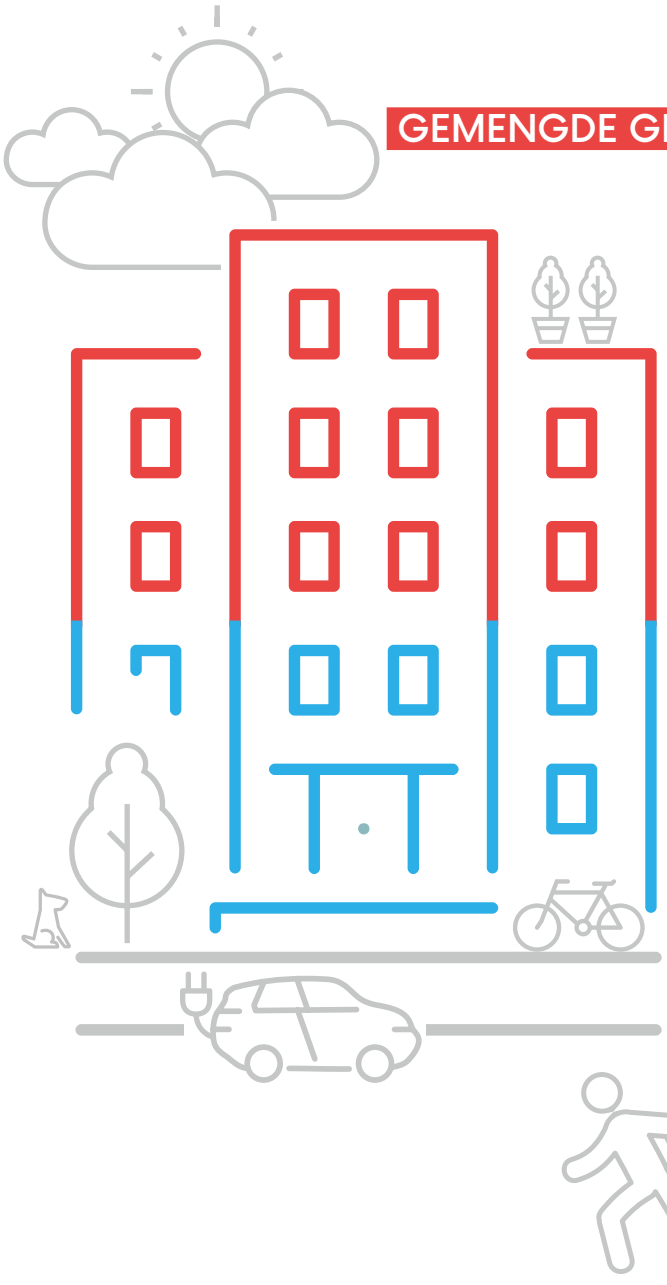
Deze strategische evolutie wordt uiteraard ondersteund door de digitalisering. Befimmo beseft dat deze digitale versnelling primordiaal is om te innoveren, maar ook om de gebruikerservaring te verbeteren. Vandaag biedt ze de nodige tools en oplossingen om de lange-termijndoelstellingen te halen die ze voor zichzelf bepaalde, zowel in haar globale strategie als in haar interne organisatie.



1. United Nations Sustainable Development Goals.

Befimmo-omgevingen in een nieuwe werkwereld

Befimmo biedt haar gebruikers verschillende oplossingen voor werkruimtes in een model van hybride kantoren, gaande van het traditionele kantoor tot het gebouw dat volledig toegespitst is op coworking, via een mix van de twee oplossingen.
De gebruikers genieten van flexibiliteit in tijd (duur van hun contract), werkruimte (ze kunnen vlot een of meer ruimtes innemen naargelang hun behoeften) en faciliteiten voor meetings.



GEMENGDE GEBOUWEN

VERDIEPING 9 Stadstuin

VERDIEPING 7-8 Volledige kantoorverdieping

VERDIEPING 5-6 Van 200 tot 500 m²

VERDIEPING 3-4 Van 50 tot 200 m²

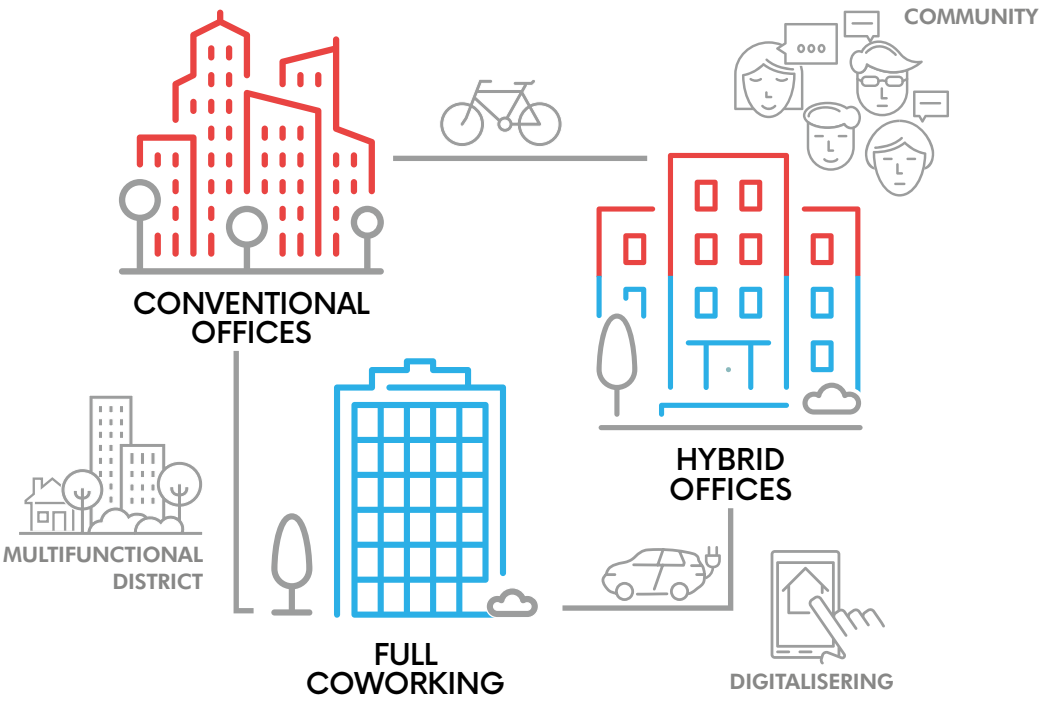
VERDIEPING 2 Privé-kantoren, alkoven

VERDIEPING 1 Ruimte voor evenementen, flexplekken, privé-kantoren, vergaderzalen, enz.

VERDIEPING 0 Receptie, vergaderzalen, lounge, flex, barista en tuin

VERDIEPING -1 -2 Parkeerplaatsen

HET EERSTE BELGISCH EN LUXEMBURGS NETWERK



Ten dienste van onze huurders

De kantoorgebruikers van vandaag zijn op zoek naar een eigenaar die ze veel meer te bieden heeft dan een 'premium' gebouw. Om in te spelen op hun behoeften, hecht Befimmo veel belang aan het welzijn van de gebruikers van de werkplekken en biedt ze hen een ruim gamma diensten aan, om ze het leven makkelijker te maken. De omgevingen die Befimmo ontwerpt, zijn allemaal zo uitgedacht en uitgewerkt dat alle gebruikers er een aangename, productieve en alsmaar sterker verbonden ervaring beleven.

UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

Naargelang de kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, type huurovereenkomst, enz.) kunnen huurders beschikken over een wifinetwerk, een restaurant, catering, een coworkingruimte en/of een gediversifieerd aanbod van vergaderzalen, kinderopvang, een fitnesscentrum, een logistieke oplossing voor de ontvangst van pakjes, douches, sportlessen, beveiligde lockers, enz.

Het Services & Facility-team begeleidt de huurders in het kader van de aangeboden diensten. Het organiseert tevredenheidsenquêtes bij de gebruikers en voert zoveel mogelijk nieuwe diensten in die aansluiten op hun verwachtingen.

MOBILITEIT

Befimmo wil bijdragen tot een betere mobiliteit in de stad en haar impact op het milieu verminderen, onder meer door haar gebouwen uit te rusten met fietsinfrastructuren en laadpalen voor elektrische voertuigen.

Om kortere ritten vlotter te maken en tegelijk de milieu-impact van deze verplaatsingen te verkleinen, stelt Befimmo elektrische vouwfietsen van Ahooga[1] ter beschikking van haar huurders. Eind 2018 zetten Befimmo en Ahooga het concept 'On-Site Bike Store & Services' op de rails, om het gebruik van de fiets in bedrijven te stimuleren door 'on-site' dienstverlening.

Dat wil zeggen dat een Ahooga-team ter plaatse is, in de vorm van een servicepunt, om de huurders te helpen zich vertrouwd te maken met het gebruik van een opvouwbare of moduleerbare (al dan niet) elektrische fiets. Dat servicepunt stelt niet alleen fietsen ter beschikking van de huurders voor korte trajecten, maar biedt ook een volledige waaier van diensten aan, van de gewone test-drive met de verschillende modellen tot de verhuring of zelfs verkoop en leasing van fietsen. Het team geeft ook advies en opleiding en onderhoudt de Ahooga-fietsen ter plekke. Vandaag zijn al twee dergelijke servicepunten ingericht, in de gebouwen Central Gate en Triomf.

PROPERTY MANAGEMENT

Het team property managers beheert niet alleen de gebouwen, maar verbetert ook de tevredenheid en het comfort van de huurders. Het bouwt een transparante en regelmatige relatie op met de huurders om hun verwachtingen zo goed mogelijk in te vullen. In dat kader kunnen de huurders beschikken over een helpdesk (telefonisch, 24/7) en managementtools zoals Helpsite, Extranet, enz.

SPACE PLANNING & PROJECT MANAGEMENT

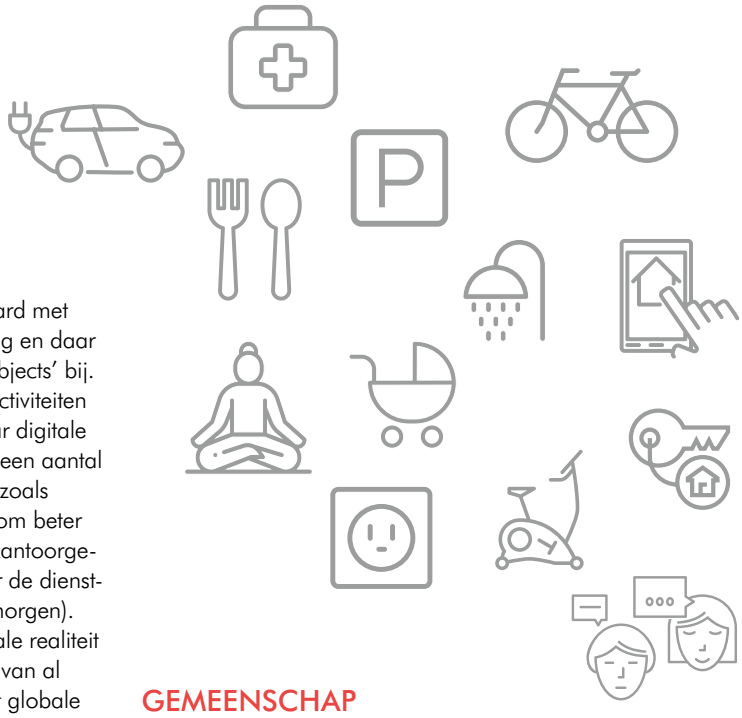
Het team werkt 'gebruiksklare' oplossingen uit, door huidige en potentiële huurders te begeleiden, zowel bij de bepaling van hun vastgoedproject als bij de uitvoering ervan.

MILIEU-ONDERSTEUNING

Het milieuteam zorgt ervoor dat de milieuprestaties van de gebouwen dag na dag worden opgevolgd. Het staat sinds enige tijd ook paraat voor huurders om deze te begeleiden wanneer ze maatregelen nemen om hun energieverbruik en hun afvalbeheer te optimaliseren.

Online fiche "Werkwereld"
Online fiche "Mobiliteit"
Online fiche "Dialoog"
→ "Strategische krachtlijnen"
http://www.befimmo.be/nl/onze-activiteiten/diensten-en-faciliteiten

1. https://ahooga.bike/nl/. Met Ahooga koos Befimmo voor een ethische aanpak en voor 'made in Europe'. De frames worden inderdaad in België ontworpen en in Europa geproduceerd, met in België aangekocht aluminium. Daarnaast gebeurt de assemblage voor 30% in Brussel. Op deze manier geeft Ahooga de lokale economie een boost en verkleint ze haar milieu-voetafdruk.



DIGITALISERING

De huidige evolutie van de werkwereld gaat gepaard met de toenemende digitalisering van onze samenleving en daar horen onder meer tal van zogeheten 'connected objects' bij. Befimmo besliste in 2018 om een deel van haar activiteiten in R&D toe te spitsen op denkoefeningen rond haar digitale transformatie. Meteen organiseerde ze eind 2018 een aantal workshops met diverse externe betrokken partijen, zoals deskundigen en huidige en toekomstige partners, om beter te begrijpen welke voordelen een geconnecteerd kantoorgebouw kan bieden, zowel voor de huurders als voor de dienstverleners, de eigenaar en zelfs voor de stad (van morgen). Befimmo wil zich aanpassen aan een nieuwe digitale realiteit met de nodige nieuwe tools om de verwachtingen van al haar gebruikers in te lossen. Na deze - doelgericht globale en innovatieve - denkoefening gaat Befimmo nu over tot de concrete vormgeving. Ze werkt aan de invoering van een strategisch visieplan, een actieplan voor de komende jaren en experimenten met nieuwe digitale oplossingen.

GEZONDHEID EN VEILIGHEID

De gezondheid en de veiligheid van de gebruikers blijven prioritair. Befimmo stelt alles in het werk om te zorgen voor gezonde en volmaakt veilige gebouwen. In dat kader werden defibrillatoren geplaatst in de meeste multi-let gebouwen en werd ook een rustzaal en/of ziekenboeg ingericht. Befimmo ziet er doorlopend op toe dat alle wettelijk verplichte keuringen gebeuren en dat eventuele opmerkingen en/of inbreuken die blijken uit de rapporten die gekwalificeerd personeel over haar portefeuille opmaakt, worden aangepakt. Op 31 december 2018 en op basis van rapporten gekregen op die datum, was 86,5%[2] van de portefeuille van multi-let gebouwen[3] gekeurd op basis van vier relevante thema's: brandgevaar, liften, elektriciteit en verwarming.

In 2018 beheerde het team van property managers vier kleinere incidenten waar personen bij betrokken waren. Er werd in datzelfde boekjaar geen enkel groot incident genoteerd en ook geen enkele boete of strafmaatregel.

GEMEENSCHAP

Befimmo wil dat elk gebouw van haar portefeuille harmonieus wordt ingepast in de wijk waar het zich bevindt. Duurzame integratie in de stad is een recent thema, waarvoor tot nu toe geen enkele doelstelling werd bepaald. Wel wordt sinds twee jaar een indicator berekend. Het gaat om de "Community Engagement" die de EPRA publiceerde. Het doel is om het percentage gebouwen te meten waar acties lopen om de dialoog met de lokale gemeenschappen te bevorderen.

Befimmo baseert deze berekening op de projecten (m^2) die ze ondersteunt en zelf opzet in de Noordwijk: haar activiteiten in de vereniging Up4North, de dialoog met de omwonenden in het kader van het Quatuor-project, afficheringen, enquêtes of openbare raadplegingen die ze organiseert bij de aanvraag van stedenbouwkundige of milieuvergunningen. Ze houdt ook rekening met gebouwen met coworkingruimtes.

Op het vlak van gemeenschap kan Befimmo vandaag putten uit de ervaring van Silversquare in het aansturen van gemeenschappen en networking. Er worden inderdaad tal van evenementen opgezet in de gebouwen met meerdere huurders, om de banden aan te trekken tussen leden en huurders en om de uitbouw van bedrijfsnetwerken te ondersteunen. Befimmo is overtuigd dat coworking de gebouwen een meer open venster op de stad geeft, met onder andere een benedenverdieping die volop leeft.

In het boekjaar 2018 werd zo 27%[4] van de geconsolideerde portefeuille gedekt. Het is de bedoeling om dit resultaat jaar na jaar te verbeteren. De teams zetten volop de schouder onder deze stedelijke evolutie.

2. Dit percentage werd berekend volgens de methodologie van de sBPR van de EPRA, zie pagina 89 van dit Verslag.
3. Te noteren: voor de gebouwen die aan één enkele huurder zijn verhuurd, zijn de huurders zelf verantwoordelijk en laten de wettelijke controles uitvoeren in hun gebouw.
4. De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die afhankelijk zijn van de lopende en/of ontwikkelingsprojecten.

KERNCIJFERS 2018

Vastgoed

2 655,3 miljoen €
Reële waarde van de portefeuille

94,50 %
Bezettingsgraad

6,96 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

Resultaten

3,68 €/aandeel
EPRA earnings

3,45 €/aandeel
Brutodividend

56,42 €/aandeel
Intrinsieke waarde

Financiële structuur

2,01 %
Gemiddelde financieringskost

BBB
Standard & Poor's Rating

43,62 %
LTV

Team

86
Medewerkers

50/50
Mannen/vrouwen

Beurs

1,2 miljard €
Beurskapitalisatie

7,11 %
Brutodividend-rendement van het aandeel

94 %
Tevredenheid van het team

AWARDS EN MVO-BENCHMARKS

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
EPRA BPR[1]	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold & Most Improved
EPRA sBPR[1]	Gold	Gold	Gold	Gold	Bronze	Silver	Silver	-
CDP[1]	A- Leadership	B Management	A- Leadership[2]	95 C	83 B	81 B	-	-
GRESB[1]	81% Green Star	86% Green Star	82% Green Star	86% Green Star	70% Green Star	59%	56%	-
OEKOM	Prime C+	-	-	Prime C	-	-	-	-
MSCI	A	A	BBB	A	-	-	-	-
Standard Ethics	EE-	EE-	EE-	EE-	-	-	-	-
Sustainalytics	64/100	-	-	-	-	-	-	-

1. Vrijwillige deelname van Befimmo.
2. Nieuw ratingssysteem (van A tot D-) sinds 2016.
3. Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren die beschreven worden in Bijlage II van dit Verslag.
4. Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,75 jaar bedragen op 31 december 2018.
5. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.
6. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, degevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging. 7.
   De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
8. Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. .
9. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.
10. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best practices" op pagina 78 te raadplegen.
11. Evolutie van de nettohuurinkomsten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations". Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best practices" op pagina 78 te raadplegen.
12. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% vanaf januari 2017 (komende van 27%).
13. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.
14. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, desgevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging.
15. Voor meer informatie, gelieve de Methodologie in Bijlage VI van dit Verslag te raadplegen.

VASTGOEDKERNCIJFERS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 655,3	2 494,4	2 511,7
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)	94,50	94,44	92,22[3]
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag (in jaren)	6,96[4]	7,31	8,10[3]
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag (in jaren)[5]	7,52	7,88	8,61[3]
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)[5]	5,98	6,19	5,95[3]
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)[5]	6,29	6,52	6,41[3]
Lopend brutorendement van de vastgoedbeleginggen (in%)[5]	5,53	5,85	5,79[3]

FINANCIËLE KERNCIJFERS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,42	56,63	54,78
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,24	5,32	3,82
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 443,21	1 448,50	1 401,35
Return op eigen vermogen[6] (in € per aandeel)	3,24	5,33	3,69
Return op eigen vermogen[6] (in %)	5,79	9,85	6,79
Schuldratio[7] (in %)	45,76	41,62	44,65
Loan-to-value[8] (in %)	43,62	39,61	42,33
Gemiddelde financieringskost[9] (in %)	2,01	2,08	2,26
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,84	4,73	3,66

EPRA-KERNCIJFERS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,74	3,68
EPRA NAV[10] (in € per aandeel)	57,02	57,03	55,49
EPRA NNNAV[10] (in € per aandeel)	55,93	56,35	54,30
EPRA Net Initial Yield (NIY)[10] (in %)	5,69	5,82	5,65
EPRA Topped-up NIY[10] (in %)	5,87	5,97	5,81
EPRA Leegstandsgraad (in %)	4,28	5,43	5,71
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth[11] (in %)	2,41	2,82	-0,29
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)[10] (in %)	19,69	17,36	18,45
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)[10] (in %)	17,80	15,77	15,51

KERNCIJFERS BEFIMMO-AANDEEL	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Slotkoers (in €)	48,55	53,55	53,36
Brutodividend[12] (in € per aandeel)	3,45	3,45	3,45
Brutorendement[13] (in %)	7,11	6,44	6,47
Return op beurskoers[14] (in %)	-2,93	6,98	3,88
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen over de periode	25 579 214	25 579 214	23 692 223

MILIEU-KERNCIJFERS[15]	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Gas | Genormaliseerd direct energieverbruik (in kWh/m²)	72,50	71,67	75,88
Elektriciteit | Indirect energieverbruik			
Gemeenschappelijk verbruik (in kWh/m²)	34,45	34,27	36,77
Privatief verbruik (in kWh/m²)	39,51	41,27	44,25
Water | Verbruik (in l/m²)	251	252	265
CO_2 | Directe en indirecte energie-uitstoot (in kg CO_2e/m²)	14,06	14,04	15,90

→ "Vastgoedverslag"
→ "Financieel verslag"
→ "EPRA Best Practices"
→ "Befimmo op de beurs"
→ "Milieu- en energieprestatie"
? Begrippenlijst
? Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

2018 IN EEN OOGOPSLAG

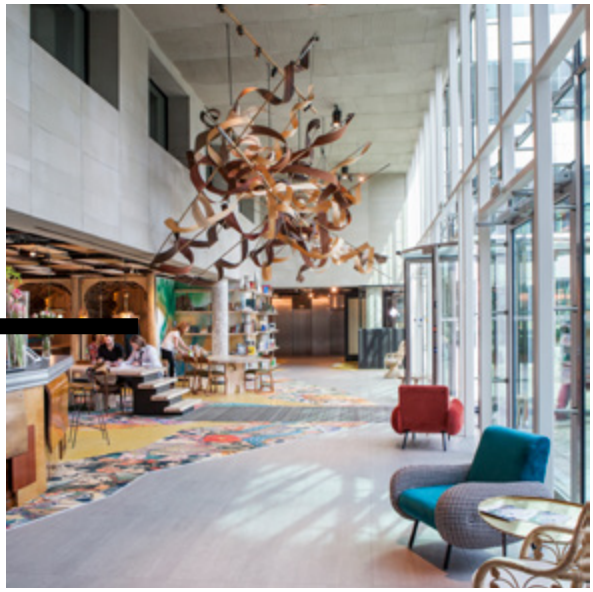
Q1

Afronding van de integratie van het gebouw Arts 56 (22.000 m²) in de portefeuille

Q2

Opening van een Silversquare coworkingruimte in het gebouw Triomf

Start van de procedure voor de vergunningsaanvragen voor het ZIN project



Q3

Het gebouw Brederode Corner (7.000 m²) volledig verhuurd, twee jaar vóór oplevering

De 'EPRA Gold Award Financial Reporting' (sinds 2010) en de 'EPRA Gold Award Sustainability Reporting' (sinds 2015) voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2017

Q4

Strategische overname van Silversquare, marktleider en pioneer op de Belgische coworkingmarkt

Aankondiging van de opening van een Silversquare coworkingruimte in het project Quatuor

Renovatie van het gebouw Brederode Corner: laureaat van de Be Circular Edition 2018 wedstrijd

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2018

STRATEGISCHE OVERNAME VAN SILVERSQUARE, BELGISCH MARKTLEIDER EN PIONIER IN COWORKING[1]

In december 2018, een jaar na de oprichting van de joint venture Silversquare @Befimmo, nam Befimmo een meerderheidsbelang[2] van 61% in Silversquare, leider in coworking in België.

De overname van Silversquare, een jonge en dynamische speler op de coworking-markt, sluit volledig aan bij de evolutie van de vastgoedkantoormarkt naar een dienstverlenende sector.

Met de overname zal Befimmo verschillende werkruimtes aanbieden in een hybride model van kantoren, gaande van het traditionele kantoor, over het gemengde kantoor met coworking en traditionele ruimte, tot het volledige coworkinggebouw. De gebruikers zullen genieten van flexibiliteit in tijd (duur van hun contract), werkruimte (gemakkelijk meer of minder ruimte innemen afhankelijk van hun behoeften) en vergaderfaciliteiten.

De portefeuille van Befimmo wordt een dicht netwerk van hybride kantoren, afgestemd op het lokale economische weefsel, en alle gebruikers zullen genieten van de jarenlange ervaring van Silversquare op het vlak van community management, netwerken, evenementen en diensten. Dit wijdverspreide BeLux-netwerk zal flexibele mobiliteitsoplossingen bieden voor alle gebruikers.

Dit nieuwe model laat Befimmo toe haar aanbod uit te breiden in overeenstemming met de huidige marktbehoeften.

Ter herinnering, Befimmo heeft met de aandeelhouders van Silversquare Holding NV een akkoord bereikt over de volgende punten:

- de onmiddellijke verwerving door Befimmo van een meerderheidsbelang[2] van 61% in Silversquare Holding NV; met inbegrip van 100% van de aandelen van de privéaandeelhouders beheerd door Alphastone;
- een structuur van puts en calls die moeten leiden tot de verwerving door Befimmo van de resterende aandelen aangehouden door de oprichters. Deze verwerving zou gespreid moeten worden over een periode van minstens 5 jaar gedurende dewelke de oprichters, als CEO's, verantwoordelijk zullen blijven over de verdere ontwikkeling van het bedrijf met hun team.

GEBOUW BREDERODE CORNER VOLLEDIG VERHUURD

Befimmo tekende een huurovereenkomst met McKinsey & Company voor het hele gebouw Brederode Corner dat strategisch gelegen is in het hart van Brussel.

Brederode Corner (7.000 m²) wordt momenteel grondig gerenovereerd. De werken zullen begin 2020 voltooid worden. Het rendement op de totale investeringswaarde bedraagt ongeveer 5,5%. Er wordt gemikt op een BREEAM "Excellent" certificatie in de Designfase.

Benoît De Blieck, CEO van Befimmo ziet het als het volgt: "Deze transactie bevestigt dat Befimmo waarde kan creëren door de herontwikkeling van haar gebouwen op het einde van de huurovereenkomst. De kwaliteit van het gebouw, en zijn ligging, zijn de kerngegevens van deze transactie. Dat het al voorverhuurd is, 2 jaar voor het einde van de werken, bewijst de kwaliteit van het aanbod van de portefeuille van Befimmo, in een markt die gekenmerkt wordt door een gebrek aan nieuwe gebouwen van kwaliteit ("Grade A")".

Door het hergebruik van materialen werd de renovatie van dit gebouw laureaat van de Be Circular Edition 2018 wedstrijd, een toonaangevende actie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de kringloopeconomie.

SIGN FOR MY FUTURE

De vzw Klimaatmandaat, de organisatie achter "Sign for my Future", wil zo veel mogelijk handtekeningen verzamelen zodat de volgende federale en gewestelijke regeringen het nodige doen opdat België bijdraagt om de opwarming ruim onder de 2 graden te houden en te blijven streven naar 1,5 graad, zoals bepaald in het klimaatverdrag van Parijs. Door vandaag de "Sign for my future" campagne te ondertekenen, wil Befimmo haar steun betuigen aan dit burgerinitiatief en de Belgen uitnodigen een sterk klimaatbeleid te verdedigen.

1. Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 6 december 2018 te raadplegen (http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten).
2. Ondanks haar meerderheidsparticipatie van 61% in Silversquare Holding NV, bezit Befimmo niet de exclusieve controle op 31 december 2018. Bijgevolg zijn Silversquare Holding NV en haar dochterondernemingen niet opgenomen in de consolidatie per 31 december 2018. Befimmo bezit de exclusieve controle vanaf 1 januari 2019.
3. Op het deel kantoren.
4. Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 29 januari 2018 te raadplegen (http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten).
5. In lijn met de reële waarde vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert.

PARADIS EXPRESS – OVERDRACHT VAN EEN RESIDENTIEEL GEBOUW AAN YUST VOOR EEN COLIVING PROJECT

Het project Paradis Express is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het HST-station in Luik en betreft de bouw van een ecowijk met een functiemix van kantoren (22.100 m²), woonruimte (15.600 m²) en buurtwinkels (395 m²). Befimmo voorziet er ook een Silversquare coworkingruimte van 4.000 m².

De unieke vergunning werd afgeleverd in april 2018. De eerste bouwwerken zouden in de loop van het boekjaar 2019 moeten starten. Het verwachte rendement op de totale investeringswaarde zou meer dan 6,0%[3] moeten bedragen.

Eind 2018 droeg Befimmo een van de vijf residentiële gebouwen van 5.400 m² in toekomstige staat van voltooiing over aan een gespecialiseerde operator, Gands, die het concept Young Urban Style ontwikkelt (https://www.realis.be/en/projects/yust-young-urban-style). Zo zal Befimmo een synergie smeden tussen coworking en coliving, een echt pluspunt voor de aantrekkelijkheid van de site. Dit project zal de esplanade van het station naar de rivier mee doen opleven. De nieuwe tram van Luik zal er ook rijden, waarvan de bouw binnenkort begint.

Deze overdracht zorgt ervoor dat het residentieel gedeelte van het project wordt opgestart met de dynamiek van een operator. Dit zal de overdracht van de residentiële gebouwen naar een of meer gespecialiseerde promotoren makkelijker maken. De twee kantoorgebouwen zijn nu beschikbaar voor verhuring in toekomstige staat van afwerking.

JUSTITIEPALEIS EUPEN – OPLEVERING VAN DE EERSTE FASE VAN DE WERKEN

Ter herinnering, in 2016 haalde Befimmo de promotie-opdracht voor werken binnen die de Regie der Gebouwen opzette met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (ongeveer 7.200 m²) in Eupen.

De eerste fase van de werken, de afbraak van het bestaande gebouw en de heropbouw van een nieuw complex van 5.300 m², werd voltooid in 2018. De tweede fase, de zware renovatie van het bestaande gebouw van 1.900 m², is momenteel aan de gang, om eind 2019 af te lopen. De huurovereenkomst van de eerste fase, met een duur van 25 jaar, is in het derde kwartaal van het boekjaar 2018 ingegaan. Het rendement op de totale investeringswaarde ligt hoger dan 5%.

FINALISATIE VAN DE AANKOOP VAN ARTS 56[4]

In januari 2018, heeft Befimmo de aankoop van AXA Belgium van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56 afgerond, voor een bedrag van ongeveer 114 miljoen €[5].

De Arts 56 heeft een totale kantooroppervlakte van 22.000 m² en is momenteel verhuurd aan een tiental tophuurders, met huurovereenkomsten van het type 3/6/9. De jaarlijkse brutohuurprijs is ongeveer 5 miljoen € (lopend brutorendement van 4,5%).

PARADIS EXPRESS
Luik

ZIN – VERGUNNINGSPROCEDURE LOOPT

In 2018 vroeg Befimmo een vergunning aan voor haar nieuw project in de Brusselse Noordwijk. Dit project kreeg de naam 'ZIN' en betreft de herontwikkeling van de site van de huidige torens 1 en 2 van het WTC. Ter herinnering, de huurovereenkomst met de Belgische Staat, enige gebruiker van toren 2, liep af op 31 december 2018, terwijl Befimmo in de twee voorbije jaren alle onroerende zakelijke rechten overkocht die derden in de toren 1 bezaten.

Voor het ontwerp van het ZIN-project koos Befimmo voor het architectenteam 51N4E, Jaspers Eyers Architects en l'AUC. De keuze volgde op een oproep tot kandidaturen die in 2017 werd opgezet. Het team wordt bijgestaan door deskundigen in engineering, duurzaamheid, kringloopeconomie, toegankelijkheid en welzijn.

De site ZIN, die verschillende functies op een innovatieve manier samenbrengt en centraal gelegen is in de Noordwijk, zal ongeveer 110.000 m² omvatten. Het gaat om 70.000 m² kantoren, 5.000 m² coworking, 127 appartementen, 240 hotelkamers, en verder sportruimtes, vrijetijdsruimtes, horeca en handelszaken.

De appartementen op de site zullen verhuurd worden. Voor het hotelgedeelte is een vernieuwend hotelconcept gepland, in samenwerking met een gespecialiseerde operator.

De totale bouwkost van het project wordt geraamd op 375 miljoen €. Het verwachte brutorendement op de totale investeringswaarde zou ongeveer 4,5%[1] moeten bedragen. Het project zal gefinancierd worden door middel van schuld en gedeeltelijk met de opbrengst van de verkoop van bepaalde gebouwen in het kader van het dynamisch beheer van de portefeuille, aangekondigd in februari 2019[2], conform het financieringsbeleid van Befimmo.

De eerste fase van de werken, de afbraak, start nog in het eerste kwartaal van 2019. De tweede fase zou moeten starten midden 2020 na het bekomen van de nodige vergunningen. De werken zullen lopen tot midden 2023. Befimmo heeft al een akkoord met een aannemer voor de bouw van het project aan een verzekerde prijs.

"We tonen met ZIN een nieuwe duurzame manier van werken en leven, en zelfs een nieuwe manier van stadsontwikkeling. Het is het resultaat van fantastisch teamwerk tussen onze eigen ploegen en de beste architecten en consultants. Tijdens de ontwerpfase werd het bouwteam samengebracht op een verdieping van de bestaande WTC 1-toren, wat zorgde voor een uniek co-creatieproces. De toekomst kreeg vorm vanuit al hun ervaringen, wat mogelijk maakt om de bestaande kwaliteiten van de site en van de wijk maximaal te benutten." zegt Benoît De Blieck, CEO van Befimmo.

In maart 2019 haalde Befimmo de overheidsopdracht van de Vlaamse overheid binnen. Ze heeft zo de 70.000 m² kantoren van het ZIN-project al volledig voorverhuurd. Voor meer informatie, gelieve pagina 38 van het Verslag te raadplegen.

1. Berekend op de totale investeringswaarde, alle functies inbegrepen.
2. Zie pagina 96 van het Verslag.

ZIN
Brussel Noordwijk

De 4 kernpunten van ZIN

STAD MAKEN

Het principe van "stad maken" staat centraal in het ontwerp. ZIN zal volledig geïntegreerd worden in het bestaande stedelijke ecosysteem en zal open zijn naar de stad. De begane grond wordt een transparante trekpleister met een riante openbare serre. Het uitzicht vanop het dakterras vervolledigt het geheel. De verschillende functies op de site krijgen elk hun eigen adres en toegang, waardoor nieuwe stadsassen ontstaan.

WERKEN, WONEN, LEVEN

Een nieuw centraal volume zal de twee bestaande torens verbinden, waardoor 14 buitengewoon ruime vloeren ontstaan met een vrije hoogte van ongeveer vijf meter. Zo krijgt de Vlaamse overheid een enorme werkruimte van meer dan 4.000 m² per verdieping, met panoramisch zicht op de stad. De enorme en omvangrijke binnenruimte zal het mogelijk maken om een groene en gezonde leefomgeving in te richten. Op de tussenliggende verdiepingen komen er appartementen (aan de oostzijde) en een hotel (aan de westzijde). Deze samensmelting van functies zal voor een gebouw zorgen waar altijd leven is, zeven dagen op zeven. ZIN zal zo maximaal bijdragen tot de uitbouw van een echte en nieuwe dynamiek in de Noordwijk.

AANPASBAAR BOUWEN

Circulariteit is ook een zeer belangrijk aspect van het ZIN-project. Het bestaande gebouw wordt maximaal benut. De ondergrondse verdiepingen en de circulatiekernen blijven behouden, wat wel wordt afgebroken krijgt een nieuw leven. Meer dan 95% van alle materialen en bestaande voorzieningen wordt gerecupereerd of gerecycleerd. Het circulaire denken is niet enkel gestoeld op recupereren en certifiëren, het wordt ook zeer toekomstgericht opgevat in een langetermijnvisie voor het gebouw. De neutrale opbouw zal ervoor zorgen dat binnen éénzelfde basisopbouw zowel kantoren, woningen als hotelkamers ingericht kunnen worden. ZIN is dus niet enkel gericht op de noden van vandaag maar zal ook aangepast kunnen worden aan de noden van morgen.

DUURZAAM ONTWERPEN

Gebruikerscomfort en duurzaamheid gaan hand in hand. Een intelligente gevel zal comfort garanderen op een energiezuinige manier. Zonnepanelen op de gevel zullen zorgen voor energie en bescherming van de zon. De opengaande ramen zorgen voor frisse lucht overdag, en een natuurlijke afkoeling 's nachts. Ook de daken van het gebouw en van de serre zullen voorzien worden van zonnepanelen. Warmte en koude zullen worden onttrokken uit de grond met een koude-warmteopslag-systeem, wat meer dan 60% van de vraag zal dekken. Een uitwisseling van energie tussen de functies zal het verbruik verder reduceren.

UP4NORTH

De vereniging Up4North groepeert de belangrijkste institutionele eigenaars van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo. Het ecosysteem dat uitgebouwd werd in de toren 1 van het WTC, die Befimmo ter beschikking van tal van organisaties stelde (universiteiten, architecten, startups, bibliotheek, kunstenaars, conferentiecentrum, enz.), geeft een meerwaarde aan de wijk. Het maakte ook mogelijk om alle betrokken partijen – de regionale en stedelijke autoriteiten inbegrepen – bewust te maken van de fantastische troef die de Noordwijk biedt, zo dicht bij het historisch centrum van de stad en met het grootste openbaarvervoercentrum van het land. Na de tijdelijke ingebruikname van de toren 1 van het WTC zal het ecosysteem van Up4North binnenkort een nieuwe ruimte vinden in de Noordwijk, om zo verder de wijk nieuw leven in te blazen.

Beetje bij beetje verandert de buurt van gewone doorgang voor pendelaars op weg naar hun werk naar een echte "place to be" voor de Brusselaar.

LOPENDE PROJECTEN

QUATUOR
Brussel Noordwijk

In de loop van het boekjaar 2018 investeerde Befimmo 50,8 miljoen € in haar portefeuille.

OVERZICHT VAN DE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR 2018

	HUUR-OPPERVLAKTE	LIGGING	AANVANG VAN DE WERKEN	VOLTOOIING	TYPE	BREEAM-CERTIFICATIE	GEREALISEERDE INVESTERINGEN IN 2018 IN MILJOEN €	GEREALISEERD TOTAAL INVESTERING TOT 31 DECEMBER 2018	TOTALE INVESTERING IN MILJOEN €
Lopende projecten							**21,4**		
Brederode Corner	7 000 m²	Brussel CBD, Centrum	Q1 2018	Q1 2020	Renovatie	Excellent	3,4	4	20
Eupen - Rathausplatz	7 200 m²	Eupen, Wallonië	Fase 2 : Q4 2018	Fase 2 : Q4 2019	Renovatie en bouw		3,8	11	14
Quatuor	60 000 m²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Bouw	Excellent/ Outstanding	14,3	22	157
Lopende projecten aan te gaan							**12,6**		
Paradis Express	35 000 m²	Luik, Wallonië	2019	2021	Bouw	Excellent	0,8	4	82[1]
ZIN	110 000 m²	Brussel CBD, Noord	2020	2023	Afbraak en bouw	Excellent	10,6	15	375[2]
WTC 4	53 500 m²	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning	In functie van de commercialisatie	Implementatie van de vergunning	Outstanding	1,3	19	140
Andere werken (coworking inbegrepen)							**16,8**		
Totaal							50,8		

1. De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere factoren dan kantoren).
2. Dit getal houdt rekening met de voorverhuring van de 70.000 m² kantoren van het ZIN-project aan de Vlaamse Overheid, gecommuniceerd op 12 maart 2019. Deze informatie werd dus niet opgenomen in het persbericht omtrent de jaarresultaten 2018 gepubliceerd op 14 februari 2019.

SAMENVATTING VAN DE ANDERE LOPENDE PROJECTEN

QUATUOR (60.000 M²) | BRUSSEL NOORDWIJK

De bouwwerken van de Quatuor zijn aan de gang. Het project, gericht op een mix van functies, beantwoordt aan de snelle evolutie van de huidige en toekomstige behoeften van gebruikers en bewoners.

Ter herinnering, de Quatuor is al voor ongeveer een derde van zijn oppervlakte voorverhuurd aan Beobank (22.000 m²).

Befimmo kondigde onlangs ook de opening van een coworkingruimte van Silversquare aan. Naast de coworking- en kantooroppervlaktes zal Quatuor open zijn naar de stad, en de link leggen tussen het historisch hart van de stad en de Noordwijk. Het zal allerlei diensten aanbieden, zoals een boekhandel, een fitnesszaal, restaurants, een eventruimte, een binnentuin, dakterrassen, een "pop-up" ruimte en nog veel meer.

Het verwachte rendement op de totale investeringswaarde zou meer dan 5,30% bedragen.

Befimmo mikt op een BREEAM-certificatie 'Excellent/Outstanding' in de Designfase.

MILIEU-IMPACT VAN DE BOUWWERVEN

In het kader van de renovatie-, bouw- of herontwikkelingsprojecten organiseert Befimmo stelselmatig campagnes voor de ontmanteling van bouwmaterialen die in aanmerking komen voor hergebruik op andere bouwwerven.

Ze maakte ook aannemingscontracten op en mikt op BREEAM-certificaties die van de aannemers een zeer strikt beheer en de traceerbaarheid van het bouwafval vereisen. Alle partijen die bij het project betrokken zijn, worden aangesproken en gesensibiliseerd voor het sorteren van afval. Gespecialiseerde bureaus, zoals de BREEAM-assessor, stellen afvalbeheerplannen op, terwijl er milieucoördinatoren aangesteld worden om er op toe te zien dat de milieuwetgeving goed wordt toegepast en wordt nageleefd.

Om het afvalvolume te verminderen en het percentage hergebruikte materialen te verhogen, loopt Befimmo ook vooruit op de ontmanteling van het gebouw van bij zijn ontwerp en sluit zo aan bij een logica van kringloopeconomie voor haar bouwwerken. Haar deelname aan het Totem[3]-initiatief is een stap in die richting. Met deze tool, die door de autoriteiten werd uitgewerkt, kan ze inderdaad voor grote bouwwerken de globale maatschappelijke impact van deze verschillende bouw- en renovatiescenario's inschatten en vergelijken.

→ "Milieu- en energieprestatie"

3. https://www.ovam.be

BELANGRIJK GEBEURTENIS NA DE AFSLUITING

BEFIMMO HAALT DE OVERHEIDSOPDRACHT VAN DE VLAAMSE OVERHEID BINNEN

DE 70.000 M² KANTOREN VAN HET ZIN-PROJECT ZIJN AL VOLLEDIG VOORVERHUURD

In maart 2019 heeft de Vlaamse overheid de overheidsopdracht voor werken betreffende het ontwerpen, bouwen en de terbeschikkingstelling van een gebouw in de Brusselse Noordwijk aan Befimmo gegund. De procedure werd in 2017 opgestart door de Vlaamse overheid.

Deze transactie van 70.000 m² is de grootste die in meer dan tien jaar op de Brusselse kantorenmarkt heeft plaatsgevonden. Het is opnieuw een duidelijk bewijs dat Befimmo waarde kan creëren in haar portefeuille door de herontwikkeling van strategisch gelegen gebouwen.

De huurovereenkomst[1] met de Vlaamse overheid, voor 70.000 m² aan kantoren, vangt aan in 2023 (bij voorlopige aanvaarding van de werken) en heeft een vaste termijn van 18 jaar. Ongeveer 3.900 Vlaamse ambtenaren zullen in ZIN in No(o)rd een nieuwe, inspirerende en duurzame werkplek vinden, volledig in lijn met de principes van het nieuwe werken.

Met deze transactie heeft Befimmo al 92.000 m² voorverhuurd van de 137.000 m² aan kantoren in Quatuor en ZIN die zij, in de tijdshorizon 2021 – 2023, herontwikkelt in de Noordwijk in Brussel.

Zie pagina's 34 en 35 van het Verslag voor een beschrijving van het project.

ZIN
Brussel Noordwijk

1. Onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

Milieu- en energieprestatie

Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit, haar verankering op het grondgebied en het gebruik van hulpbronnen, blijft Befimmo doelbewust werken aan het milieuluik. Befimmo hecht belang aan naar de verwachtingen van haar betrokken partijen en is zich sterk bewust van haar milieu-impact op alle niveaus van haar activiteit en van haar waardeketen, zoals blijkt uit onderstaand schema.

Befimmo voert een investeringsstrategie waarin stelselmatig een grensoverschrijdende milieucomponent verwerkt wordt, tot in haar dagelijkse interne werking.

De haalbaarheid, de rentabiliteit en de opvolging van de milieuprojecten die verbonden zijn aan de exploitatie van de portefeuille, worden beoordeeld door de Technische Milieucel die bestaat uit 4 specialisten op dit gebied.

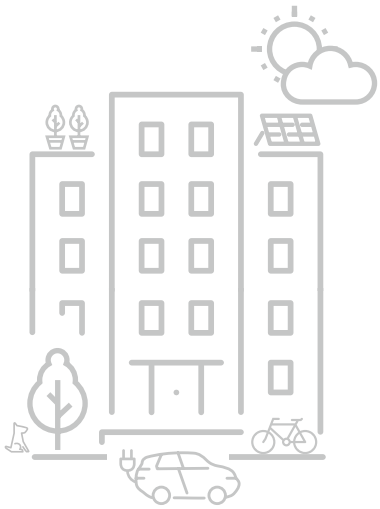
Zij begeleiden daarnaast de strategische keuzes van materialen en componenten van het gebouw. In samenwerking met de verschillende vastgoedpolen van Befimmo, stellen zij zeker dat de normen van Befimmo (die uitgezet zijn in een kwaliteitsmatrix) de energieprestatie waarborgen en de milieu-impact van de activiteiten tot een minimum beperken.

Befimmo beseft dat een doeltreffende governance op lange termijn enkel kan met een geëngageerde aanpak die vooruitloopt op de milieurisico's die bij haar activiteit horen.

Dit gebeurt door de toepassing van het voorzichtigheidsprincipe en de beheersing van de kosten. Zo maakt Befimmo een lijst op van de risico's die een impact op haar kunnen hebben en voert ze vervolgens de nodige maatregelen in om deze te anticiperen en hun mogelijke impact te beperken.

Deze aanpak leidt tot vernieuwing en doorlopende verbetering van de milieuprestaties van de portefeuille, om zo de doelstellingen te halen die Befimmo voor zichzelf bepaalde op het vlak van vermindering van de milieu-impact tegen 2030. Op deze manier garandeert ze dat haar milieu-impact losgekoppeld is van de waardecreatie van haar portefeuille.

Online fiche "Gebruik van de hulpbronnen"
→ "Risicofactoren"



VERBETERING

Milieu criteria aankopen
Recuperatie
Zelfopwekking

VERKOOP EN AANKOOP

Voorspellingsmodel
CO_2-uitstoot

CO_2E-UITSTOOT[1]

In 2017 heeft Befimmo haar milieudoelstellingen op vlak van energie herzien. Ze baseerde zich hiervoor op de omzetting van het energieverbruik in CO_2-equivalent voor haar hele portefeuille.

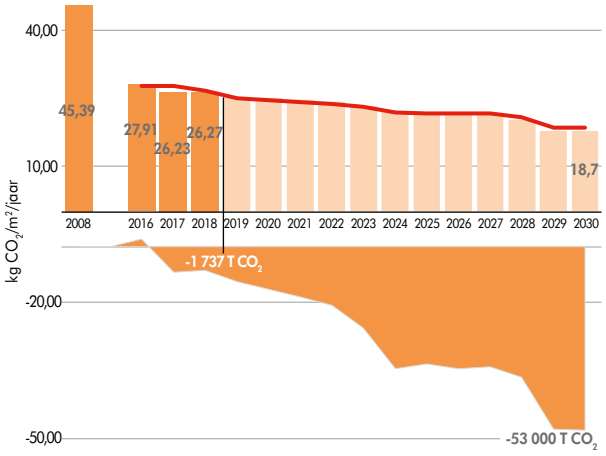
Op basis van de methodologie die het Science Based Targets Initiative (SBTi)[2] voorschrijft, die zo bijdraagt tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, konden doelstellingen op lange termijn worden vastgelegd, rekening houdend met de vooruitzichten inzake renovatie, verbetering en/of verkoop van activa van de portefeuille. Enerzijds kan dankzij de doelstellingen inzake de vermindering van de specifieke uitstoot (per m^2) een energieprestatienorm worden bepaald voor de gebouwen van de portefeuille. Anderzijds maakt de doelstelling van een absolute hoeveelheid "vermeden CO_2e-uitstoot" het mogelijk om de energieverbeteringen van gebouwen die in de loop van de tijd worden aangekocht, te waarderen.

Aan de hand van het voorspellingsmodel, dat werd ingevoerd in 2017 en herzien werd bij elke strategische beslissing, konden volgende doelstellingen bepaald worden: Befimmo verbindt er zich toe om tegen 2030 een gemiddelde CO_2e-uitstoot per m^2 van haar portefeuille van 18,7 kgCO_2e/m^2 te halen, of dus een vermindering met 33% ten opzichte van 2016. Dit betekent dat een gecumuleerde uitstoot van 53.000 tCO_2e wordt vermeden, het equivalent van 2,4 jaar verbruik van de portefeuille (referentiejaar 2016).

Deze doelstellingen werden opgedeeld in drie subdoelstellingen:

1) vermindering met 50% van de "beheerste"[3] CO_2e-uitstoot verbonden aan de verwarming voor de hele portefeuille;
2) vermindering met 17% van de "beheerste" CO_2e-uitstoot verbonden aan het elektriciteitsverbruik[4] van gemeenschappelijke installaties;
3) vermindering met 17% van de "niet beheerste"[5] CO_2e-uitstoot verbonden aan het elektriciteitsverbruik van privatieve installaties (die de huurders beheersen).

VOORUITZICHTEN TOT 2030



In 2018 leidden de geleverde inspanningen tot een daling van de specifieke energiegebonden CO_2e -uitstoot met 7% ten opzichte van 2016. Deze daling vertegenwoordigt een gecumuleerd vermeden volume van 1.737t CO_2e (sinds 2016). Deze resultaten sluiten perfect aan op de waarden van het voorspellingsmodel.

Online fiche "Gebruik van de hulpbronnen: water/energie/CO_2e-uitstoot"

RESULTATEN 2018 EN VOORUITZICHTEN TOT 2030

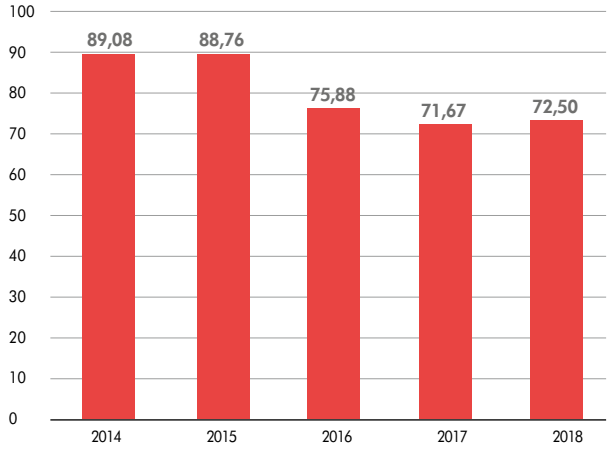
JAAR	2016 REFERENTIEWAARDE	2018	DOELSTELLING 2030
Vermeden CO_2e gecumuleerd sinds 2016 (in tCO_2e)	750	1 737	53000
Gemiddelde specifieke CO_2e-uitlaat (in kgCO_2e/m^2)	27,9	26,3	-33%
a. Verbonden aan verwarming	15,4	14,4	-50%
b. Verbonden aan elektriciteitsverbruik van beheerste installaties	5,5	5,5	-17%
Waarvan gecompenseerd	*5,5*	*5,4*	
c. Verbonden aan elektriciteitsverbruik van niet-beheerste installaties	7,0	6,5	-17%
Waarvan gecompenseerd	*6,5*	*6,1*	

1. Zie methodologie in Bijlage VI van het Verslag en de gedetailleerde tabellen op de website van Befimmo.
2. http://sciencebasedtargets.org/
3. Befimmo oefent een controle en/of een directe invloed uit op de uitstoot gelinkt aan de werking van de betreffende installaties (liften, gemeenschappelijke verlichting, ventilatie, enz.).
4. Het model neemt "location-based" uitstootfactoren in aanmerking, die geen rekening houden met de eventuele contracten voor de levering van groene energie, zonder CO_2e-uitstoot.
5. Befimmo heeft geen controle en/of directe invloed op de uitstoot gelinkt aan de werking van de betreffende installaties (privatieve installaties).

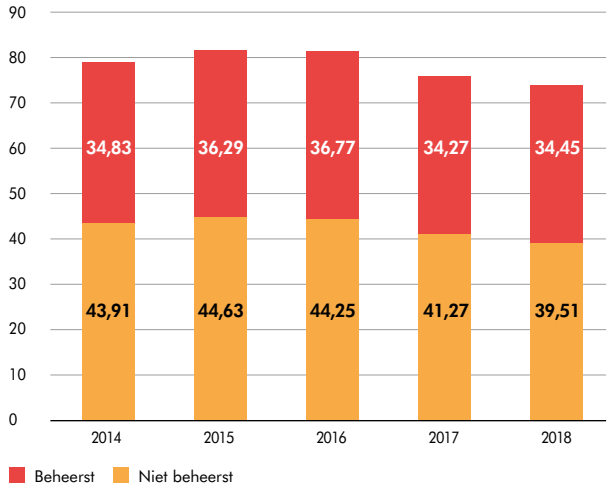
ENERGIEVERBRUIK - ZELFOPWEKKING[6] - HERNIEUWBARE ENERGIE

De energieprestatie van de gebouwen speelt een zeer belangrijke rol om de ambitieuze doelstellingen die Befimmo voor zichzelf bepaalde in verband met de vermindering van de CO_2 e-uitstoot tegen 2030, ook werkelijk te halen.

SPECIFIEK DIRECT[1] ENERGIEVERBRUIK (KWH/M²)



SPECIFIEK INDIRECT[1] ENERGIEVERBRUIK (KWH/M²)



Voor het energieverbruik voor verwarming wordt in 2018 een stabilisatie waargenomen vergeleken met 2017. Niettemin maakt het voorspellingsmodel mogelijk om de vermindering met 50% van de uitstoot tegen 2030 te bevestigen. Deze ambitieuze doelstelling houdt in dat moet overgeschakeld worden van voorzieningen die op fossiele energie werken naar alternatieven zoals geothermie of uitrustingen die op elektriciteit werken, zoals de warmtepompen.

De lopende bouwwerken voor het Quatuor-project in de Noordwijk in Brussel integreren dergelijke voorziening. De bedoeling is een innovatief, duurzaam kantoorgebouw te ontwerpen dat weinig energie verbruikt en een uitstekend thermisch comfort biedt.

De toepassing van een techniek van dit type zou het energieverbruik en de CO_2-uitstoot met 20 tot 30% moeten terugdringen ten opzichte van een 'traditionele' oplossing waarin conventionele installaties alle behoeften aan koude en warmte zouden dekken (condensatieketels en koelmachines).

Op basis van deze zeer positieve vaststelling heeft Befimmo de ambitie om vanaf 2019 een nieuwe studie uit te voeren naar het potentieel en de haalbaarheid van nieuwe projecten op basis van het principe van de geothermie in haar bestaande portefeuille.

En tot slot is dit duurzaamheidsprincipe ook verwerkt in haar herontwikkelingsproject ZIN in de Noordwijk.

Tevens wil Befimmo haar CO_2e-uitstoot verminderen, onder meer met verdere investeringen in de productie van hernieuwbare energie.

Op basis van de configuratie van de gebouwen en van de eventuele subsidies die worden toegekend naargelang de geografische ligging van die gebouwen, kon door de studie van het fotovoltaïsch potentieel van de portefeuille in 2017 een aantal mogelijkheden voor een snelle implementatie worden bepaald, met een omlijning van de bijhorende nodige technische en financiële middelen.

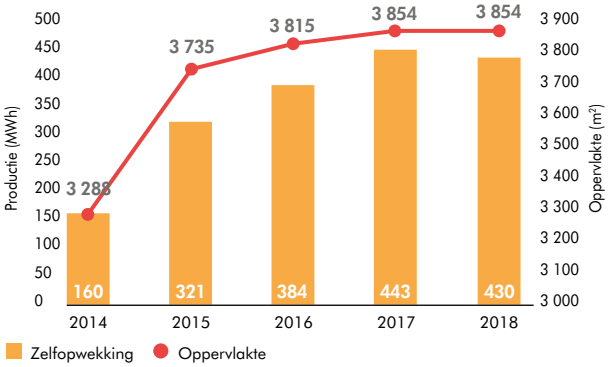
Op alle aangemerkte sites met hoog potentieel lopen installatie- of uitbreidingswerken. Deze betreffen twee gebouwen in Brussel en vertegenwoordigen een bijkomende oppervlakte van ± 650 m² aan zonnepanelen. Ze zullen voltooid worden in het eerste kwartaal van 2019. De extra oppervlakte komt bij de 3.854 m² al geplaatste zonnepanelen.

De zelfopwekking van al deze installaties zou trouwens eind 2019 de elektriciteitsbehoeften moeten dekken die overeenkomen met het jaarlijks verbruik van ± 150 huishoudens[6].

De haalbaarheidsstudie zal in 2019 bijgewerkt worden. De plaatsing van zonnepanelen voor de te bouwen gebouwen of gebouwen in renovatie zal stelselmatig worden bestudeerd.

6. Een Belgisch huishouden verbruikt gemiddeld 3.500 kwh per jaar (bron: www.energids.be).

FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN



Omdat Befimmo ook haar elektriciteitsverbruik wil verminderen, houden de doelstellingen inzake de vermindering van de CO_2-uitstoot tegen 2030 geen rekening met de positieve impact die verbonden is aan het verbruik van groene energie.

Maar in afwachting dat haar doelstelling voor de vermindering van de CO_2e-uitstoot tegen 2030 wordt gehaald, beperkt Befimmo haar milieu-impact door een contract te sluiten voor de levering van groene energie om het verbruik van de beheerste installaties in haar gebouwen terug te schroeven.

Daarnaast wil Befimmo ook het niet-beheerste verbruik dekken met een contract voor de levering van groene elektriciteit, door de energieleveringscontracten op haar naam over te nemen, wanneer het technisch en administratief mogelijk is.

Befimmo heeft in de loop van 2018 zo 46 privatieve elektriciteitsmeters overgenomen, onder dezelfde voorwaarden als voor haar contract voor de levering van groene energie.

Deze positieve aanpak zal in 2019 overgedaan worden, om de voorziening van 100% groene energie te halen tegen 2021.

WATERVERBRUIK

Befimmo meent dat het waterverbruik een belangrijk gegeven is voor de vastgoedsector. Als eigenaar die verantwoordelijk is voor een omvangrijke vastgoedportefeuille, beschouwt ze het als haar plicht om de grootste aandacht te schenken aan een goed beheer en het behoud van deze hulpbron.

Dus heeft ze (in elk project dat ze ontwikkelt) veel oog voor de integratie van systemen voor de recuperatie van water, de detectie van lekken en het gebruik van toestellen die weinig verbruiken. Daarvoor steunt ze onder meer op de richtlijnen die de BREEAM-certificatie aanreikt en op de kwaliteitsnormen die ze zelf intern bepaalde.

Eind 2018 telt Befimmo in haar portefeuille 18 gebouwen, op een totaal van 116, die uitgerust zijn met systemen om het (grijs, boor- en regen-) water op te vangen. Dit komt neer op 18% van haar totale oppervlakte.

Elk bouw-/renovatieproject dat Befimmo ontwikkelt, gaat gepaard met een systematische denkoefening over de plaatsing van dergelijke voorzieningen, overeenkomstig de kwaliteitsmatrix van Befimmo. In 2018 werden een tiental projecten bestudeerd, waarvan enkele al in uitvoering zijn.

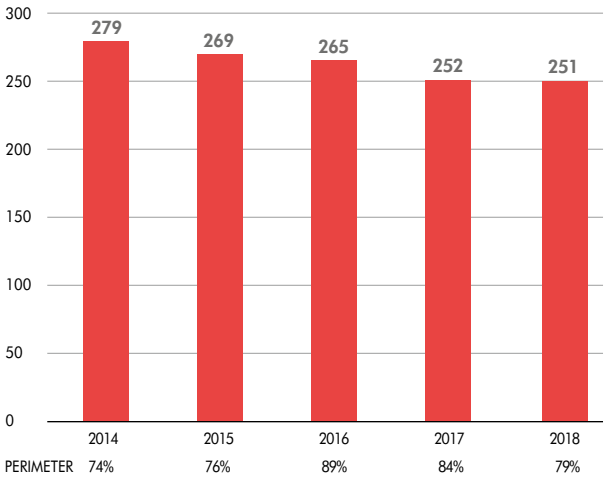
Daarnaast handhaaft Befimmo haar doelstelling om het waterverbruik van haar portefeuille tegen 2030 met 15% te verlagen vergeleken met 2016. Ze zal het verbruik verder opvolgen, erop blijven toezien om het verouderd materiaal te vervangen door krachtig materiaal en om de gebruikers en maintenancebedrijven te sensibiliseren.

Naargelang de doelstellingen worden deze voorzieningen meestal aangevuld met telemonitoring (voor zover mogelijk). De Green Adviser van Befimmo staat in voor een gedetailleerde boekhouding en doorlopende opvolging door middel van waarschuwingssystemen, om zo te komen tot een optimalisering van het verbruik en een beperking van de impact van de lekken.

Het specifiek verbruik (liter/m²) van 2018 ging met 5% naar beneden, ten opzichte van 2016, van 265 l/m² naar 251 l/m². Deze daling is deels te verklaren door een bewustmaking van de huurders van bepaalde sites die veel verbruiken.

De volledige tabellen met het absoluut en het specifiek waterverbruik in de portefeuille zijn beschikbaar op de website van Befimmo[1].

WATERVERBRUIK (L/M²)[2]



1. http://www.befimmo.be/nl/mvo/uitdagingen-en-strategische krachtlijnen
2. Buiten de gegevens van een fitnesscentrum in een gebouw van de portefeuille

MATERIALEN EN KRINGLOOP

Een gebouw genereert een grote stroom materialen in elke fase van zijn levenscyclus.

Het beleid van duurzaam aankopen sluit aan op het beheer van de inkomende stroom van bouwmaterialen en installaties. De kringloopeconomische aanpak betreft de uitgaande stroom van exploitatie- en bouwafval.

INKOMENDE STROMEN - VERANTWOORDELIJKE AANKOPEN

Befimmo heeft een beleid van duurzame aankopen ingevoerd voor de inkomende stroom van materialen.

Om de milieucriteria op een coherente manier toe te passen bij elke aankoop, heeft Befimmo in 2017 haar criteria voor de minimale technische vereisten herzien en verwerkt in een kwaliteitsmatrix. Deze werd geconsolideerd in een gegevensbank en dient als maatstaf voor de kwaliteit van de Befimmo-gebouwen. Deze matrix is geïnspireerd op relevante referentiekaders zoals BREEAM en is de vrucht van samenwerking tussen de verschillende vastgoedpolen van Befimmo (Commercial Management, Environmental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development, Project Management). Ze bepaalt voor elke fase van het gebouw de technische vereisten op het vlak van ontwerp, exploitatie, comfort en welzijn en garandeert ook de energieprestatie en houdt de milieu-impact van de materialen op een minimum.

UITGAANDE STROMEN – AFVALBEHEER

Voor de uitgaande stroom van materialen hanteert Befimmo een kringloopeconomische aanpak.

Sinds enkele jaren meet Befimmo de hoeveelheden en de verwerking van bouwafval, zoals in de tabel hierna wordt uiteengezet.

BOUWAFVAL (IN TON)

	2018		2017		2016		2015	
Totaal	**50 461,9**	**100%**	**9 565,0**	**100%**	**1 640,3**	**100%**	**5 946,5**	**100%**
Waarvan gerecycleerd	50 168,0	99,4%	9 194,1	96,0%	1 554,0	94,8%	4 840,5	81,4%
Waarvan hergebruikt	41,0	0,1%	17,0	0,2%	36,0	2,2%	17,0	0,3%
Waarvan gecomposteerd	-	0,0%	2,0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Waarvan verbrand	215,0	0,4%	348,0	3,6%	45,3	2,8%	702,8	11,8%
Waarvan ingegraven of gestort	38,0	0,1%	24,0	0,2%	4,0	0,3%	383,0	6,5%

Het volume bouwafval verschilt natuurlijk sterk volgens het type en het aantal bouwplaatsen. Een positieve evolutie in de inspanningen wordt, tot nu toe, geobserveerd in de recyclage. Bijna 96% van het afval van werken wordt benut.

Afval van werken kan ook als hulpbron worden beschouwd. Befimmo wil zich nog meer concentreren op het hergebruik van materialen, dat vandaag nog maar een gering percentage betreft.

Dit hergebruik wordt momenteel georganiseerd met campagnes voor de afbraak van bouwmaterialen die mogelijk te gebruiken zijn op andere bouwplaatsen. Haar samenwerking met de VZW Rotor maakte zo mogelijk om meer dan 156 ton materialen te hergebruiken sinds 2013, op een totaal van 11 bouwwerven.

Om het afvalvolume terug te schroeven en het percentage hergebruik van materialen op te trekken, anticipeert Befimmo ook op de afbraak, al van bij het ontwerp van het gebouw, en sluit zich aan bij een logica van kringloopeconomie voor haar bouwwerken. Haar medewerking aan het Totem[3]-initiatief is daar het bewijs van. Deze tool die door de overheid uitgewerkt werd, zal het op termijn mogelijk maken om de algemene maatschappelijke impact van al deze bouw- of renovatiescenario's te meten en te vergelijken.

3. www.totem-building.be

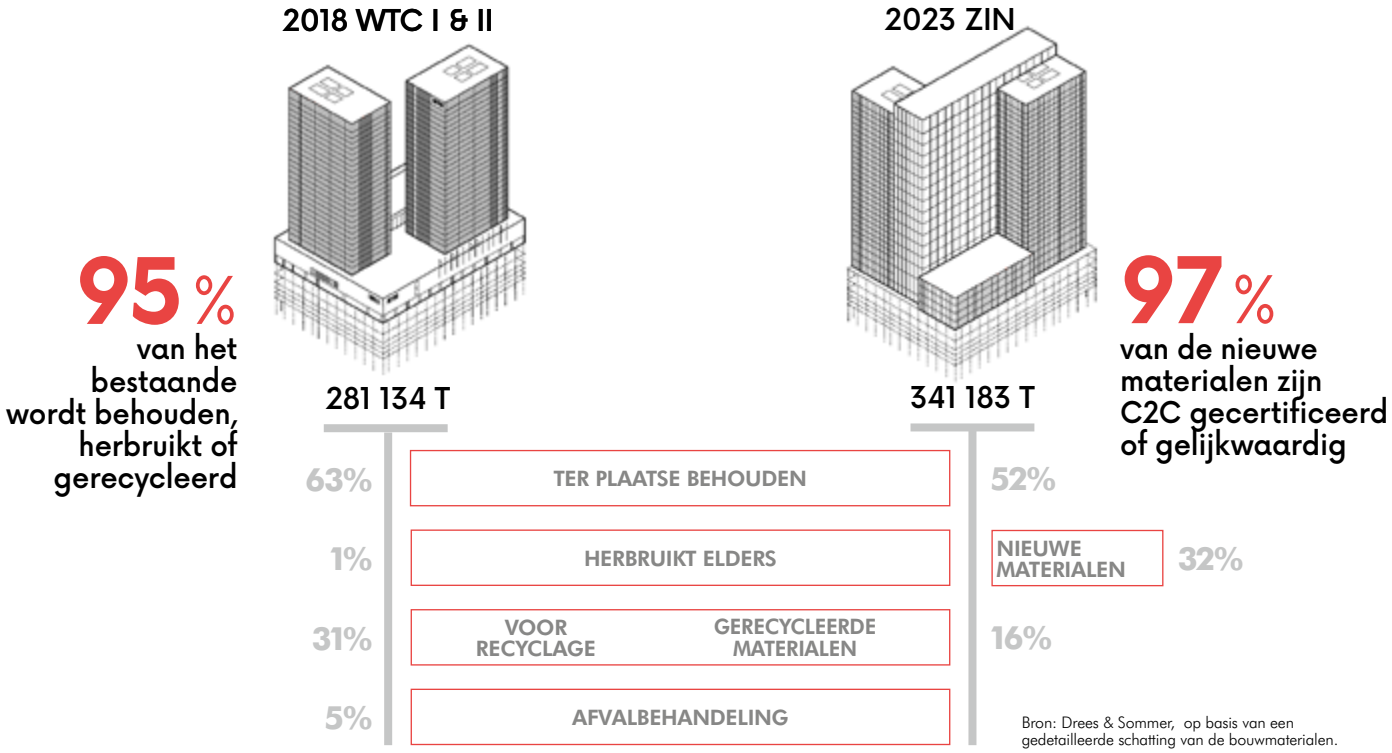
GEBOUW ZIN: EEN TOONBEELD VAN KRINGLOOPDENKEN

In het kader van het ZIN-project, werd een bijzondere klemtoon gelegd op het kringloopdenken, wat Befimmo de 4R-aanpak heeft genoemd:

- REUSE: Maximaal hergebruik van materialen ter plaatse of op andere projecten
- REVIVE: Verbetering van de bestaande structuur en van haar omgeving
- RECYCLE: Wanneer hergebruik niet kan, ombouwen, andere toepassingen bedenken
- RETHINK: Milieuvriendelijk ontwerpen en Cradle-to-Cradle (C2C)[1] materiaalgebruik.

Het resultaat van deze aanpak wordt geïllustreerd in onderstaand schema en ook in de video op de website (https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/zin).

Dit project bood de kans om de leveranciers van materialen uit te nodigen om zich te verbinden voor een C2C-certificatie. Dankzij het resultaat van deze proactieve aanpak kan een voorbeeldige renovatie worden gewaarborgd, die bijna uitsluitend bestaat uit elementen die komen van recuperatie, recyclage of een C2C-ontwerp.



BEHEER VAN HET AFVAL VAN GEBOUWEN IN EXPLOITATIE

Onderstaande tabel toont de evolutie van de hoeveelheden en van de verwerking van exploitatie-afval.

EXPLOITATIE-AFVAL (IN TON)

	2018		2017		2016		2015	
Totaal	**2 040,0**	**100%**	**2121,0**	**100%**	**1 644,4**	**100%**	**2 702,7**	**100%**
Waarvan gerecycleerd	1 016,0	49,8%	1 215,9	58,1%	873,0	53,1%	1 540,5	57,0%
Waarvan hergebruikt	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Waarvan gecomposteerd	-	0,0%	-	0,0%	4,7	0,3%	-	0,0%
Waarvan verbrand	1 016,0	49,8%	905,0	42,7%	766,7	46,6%	1 162,2	43,0%
Waarvan ingegraven of gestort	8,0	0,4%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

1. Cradle-to-Cradle (C2C) is een onderdeel van ecodesign maar tegelijk ook een concept van milieu-ethiek of de filosofie van de industriële productie, waarin op alle niveaus van het ontwerp, van de productie en van het hergebruik van het product, een milieugerichte vereiste is verwerkt, op basis van het principe van nul vervuiling en 100% hergebruik op het levenseinde.

De negatieve evolutie van het recyclagepercentage (van 58% in 2017 naar 50% in 2018) is onder meer toe te schrijven aan de grote impact van de werken in het kader van de verhuis van grote huurders uit de portefeuille.

In 2019 zal Befimmo verder proactief zijn in de recuperatie van materialen en meubilair voor al haar bouwwerken en bij het vertrek van huurders. Haar ambitie is weer een hoog recyclagepercentage te behalen en te handhaven.

CERTIFICATIE[2] EN CONFORMITEIT

Om eventuele hinder door haar activiteiten te beperken en de kwaliteit van het milieu te vrijwaren, ziet Befimmo er op toe dat de exploitatie van haar portefeuille conform is aan de vigerende normen en regelgeving.

In 2010 voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) in, dat steunt op de ISO 14001-norm (2015).

Met het oog op voortdurende verbetering, vonden in 2018 interne en externe audits van het managementsysteem (MMS) plaats. Deze leidden tot de invoering van maatregelen om het MMS te verbeteren en dan vooral om het systeem te vereenvoudigen.

Daarnaast wil Befimmo dat haar gebouwen op milieuvlak beter presteren dan wat de regelgeving vereist. In deze optiek past Befimmo sinds 2010 voor haar hele portefeuille, zowel in aanbouw als in renovatie en exploitatie, de wereldwijd meest gebruikte methode voor de beoordeling van de milieuprestatie van haar gebouwen toe, die door de BRE werd uitgewerkt.

De BREEAM-methodologie verduidelijkt de duurzame prestaties op twee manieren:

- voor de gebouwen in aanbouw:
  - in studiefase: BREEAM "Design";
  - na de bouw-/renovatiewerken: BREEAM "Post Construction".
- voor de gebouwen in exploitatie:
  - het gebouw: BREEAM "In-Use Asset" (Deel I);
  - het beheer van het gebouw: BREEAM "In-Use Building Management" (Deel II).

Online fiche "Certificatie & Milieuconformiteit"
Begrippenlijst

GEBOUWEN IN AANBOUW

	DESIGN		POST CONSTRUCTION	
RATING	OPPERVLAKTE	# GEBOUWEN	OPPERVLAKTE	# GEBOUWEN
Outstanding	53 500	1	-	-
Excellent	85 489	5	47 889	3
Very Good	21 834	4	59 434	6
Good	4 623	1	4 623	1
Totaal	165 446	11	111 946	10

GEBOUWEN IN EXPLOITATIE

	IN-USE ASSET		IN-USE MANAGEMENT	
RATING	OPPERVLAKTE	# GEBOUWEN	OPPERVLAKTE	# GEBOUWEN
Very Good	12 517	5	85 859	3
Good	438 580	56	30 583	2
Pass	15 012	2	302 338	49
Acceptable	-	-	22 524	6
Niet gecertificeerd	434 438	50	459 242	53
Totaal	900 547	113	900 547	113

2. De geldigheidsdatum van bepaalde BREEAM-certificaten is verstreken. Deze zullen pas geüpdatet worden wanneer werken die een verbeterde score rechtvaardigen zullen uitgevoerd zijn.

TABEL 12 - OVERZICHTSTABEL VAN DE PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA

EXTERNE CONTROLE	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESD INDICATOR CODE	GEGEVENS 2017	GEGEVENS 2018	PAGINA('S) JFV 2018[1]
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
V	Elec-Abs niet genormaliseerd	302-1	65,55 GWh	65,28 GWh	59, 60
V	Elec-LfL niet genormaliseerd	302-1	58,8 GWh	62,81 GWh	59, 60
V	DH&C-Abs genormaliseerd	302-1	1,96 GWh	3,64 GWh	59, 60
V	DH&C-LfL genormaliseerd	302-1	0,96 GWh	3,64 GWh	59, 60
V	Fuels-Abs genormaliseerd	302-1	66,22 GWh	66,14 GWh	59, 60
V	Fuels-LfL genormaliseerd	302-1	60,4 GWh	60,98 GWh	59, 60
V	Energy-Int niet genormaliseerd	CRE1	141,5 kWh/m²	142,87 kWh/m²	59, 60
V	GHG-Dir-Abs	305-1	11 737 t CO_2e	12 131 t CO_2e	58, 115
V	GHG-Indir-Abs	305-2	738 t CO_2e	449 t CO_2e	58
V	GHG-Dir-LfL	305-1	11 067 t CO_2e	11 186 t CO_2e	58, 115
V	GHG-Indir-LfL	305-2	721 t CO_2e	443 t CO_2e	58
V	GHG-Int	CRE3	14 CO_2/m²	14 kgCO_2/m²	58
V	Water-Abs	303-1	239 058 m³	241 124 m³	60
V	Water-LfL	303-1	188 582 m³	192 000 m³	60
V	Water-Int	CRE2	254,42 l/m²	251,68 l/m²	60
V	Waste-Abs[2]	306-2	Gerecycleerd: 10 400 ton	Gerecycleerd: 10 410 ton	61, 62, 63
V			Hergebruikt: 17 ton	Hergebruikt: 17 ton	61, 62, 63
V			Gecomposteerd: 2 ton	Gecomposteerd: 2 ton	61, 62, 63
V			Verbrand: 1 221 ton	Verbrand: 1 253 ton	61, 62, 63
V			Ingegraven of gestort: 18 ton	Ingegraven of gestort: 24 ton	61, 62, 63
V	Waste-LfL[2]	306-2	Gerecycleerd: 1 709 ton	Gerecycleerd: 10 305 ton	61, 62, 63
V			Hergebruikt: 17 ton	Hergebruikt: 17 ton	61, 62, 63
V			Gecomposteerd: 2 ton	Gecomposteerd: 2 ton	61, 62, 63
V			Verbrand: 997 ton	Verbrand: 1 237 ton	61, 62, 63
V			Ingegraven of gestort: 6 ton	Ingegraven of gestort: 24 ton	61, 62, 63
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM Design | Outstanding | 1 gebouw	BREEAM Design | Outstanding | 1 gebouw	63
V			BREEAM Design | Excellent | 5 gebouwen	BREEAM Design | Excellent | 5 gebouwen	63
V			BREEAM Design | Very Good | 6 gebouwen	BREEAM Design | Very Good | 6 gebouwen	63
V			BREEAM Design | Good | 1 gebouw	BREEAM Design | Good | 1 gebouw	63
V			BREEAM In-Use (Asset) | Very Good | 5 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) | Very Good | 5 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Asset) | Good | 55 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) | Good | 55 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Asset) | Pass | 5 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) | Pass | 5 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Asset) | Niet gecertificeerd | 50 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) | Niet gecertificeerd | 50 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Very Good | 3 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Very Good | 3 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Good | 2 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Good | 2 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Pass | 50 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Pass | 50 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Acceptable | 7 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Acceptable | 7 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Niet gecertificeerd | 53 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Niet gecertificeerd | 53 gebouwen	63
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
V	Diversity-Emp M/F	405-1	52% (M) - 48% (F)	50% (M) - 50% (F)	106, 107
V	Diversity-Pay[3] [M/F]	405-2	5%	1,03%	107
V	Emp-Training	404-1	36 uur/jaar	43 uur/jaar	107
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	107
V	Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	15	8	107, 108
V	Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	18,5%	9,3%	107
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	4	3	107, 108
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	4,9%	3,5%	107
V	H&S Emp - Lost day rate	403-2	0,1%	0,1%	111
V	H&S Emp - Injury rate	403-2	0,0%	0,0%	111
V	H&S Emp - Absentee rate	403-2	3,1%	3,6%	111
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-2	2,0%	2,6%	111
V	H&S Emp - number of work related fatalities	403-2	0	0	111
V	H&S-Asset	416-1	55%	86%	27
V	H&S-Comp	416-2	2	4	27
V	Comty-Eng	413-1	41%	27%[4]	27, 112, 113
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES					
V	Gov-Board	102-22	9	10	120
N/A	Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process	124, 125
N/A	Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process	141,142,143

1. De volledige tabellen van de milieu-indicatoren van de portefeuille zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be).
2. Afval van het vastgoed in aanbouw (werken) en in exploitatie.
3. Categorie van de managers.
4. De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die afhankelijk zijn van de lopende en/of ontwikkelingsprojecten.

HET TEAM

TEAM BUILDING BEFIMMO

De 3 fundamenten van onze HR-filosofie

Befimmo is eerst en vooral een stabiel team dat zich enorm betrokken voelt.
De waarden van de Vennootschap - Professionalisme, Engagement, Teamgeest en Menselijkheid - worden elke dag toegepast en echt beleefd.
Ze staan ook centraal in elk van de drie fundamenten van de HR-filosofie van Befimmo.

3 HR FUNDAMENTEN

TALENTEN

Door te blijven investeren in de voortdurende ontwikkeling van het team, zowel individueel als collectief, biedt Befimmo zichzelf het voorrecht van een stabiel, uiterst gemotiveerd en deskundig team, dat zich sterk bewust is van de toekomstige uitdagingen, niet alleen wat de evolutie in zijn vakgebied, maar ook wat de relationele aspecten betreft.
In een wereld die sneller en sneller verandert, is het ook noodzakelijk om de beste talenten te identificeren en aan te trekken, die de schouders kunnen zetten onder verandering en die vandaag al de competenties van morgen bezitten.
Befimmo moedigt diversiteit aan, als bron van uitwisselingen en creativiteit.
Wie beter dan een gediversifieerd team zal kunnen beantwoorden aan de evoluerende en gevarieerde vraag van de werkwereld van de toekomst?

WELZIJN

Welzijn is een centrale pijler van de werkwereld van morgen.
Fysiek welzijn, in een aangename, ergonomische, goed uitgeruste en veilige omgeving.
Psychosociaal welzijn, met een flexibiliteitsniveau dat het iedereen mogelijk maakt om het eigen evenwicht te vinden.
Als Befimmo de lat nog hoger wil leggen dan deze basisprincipes en in haar gebouwen aangename en inspirerende omgevingen wil inrichten, is het dan niet meer dan logisch dat ze dit op de eerste plaats voor haar eigen team doet?

GEMEENSCHAP

De notie gemeenschap of community is tweeledig bij Befimmo.
In de eerste plaats in het stimuleren van wat de leden van het team dagelijks delen en het aantrekken van de banden die hen met elkaar en met Befimmo verbinden.
In de tweede plaats, in de impact die Befimmo en haar team willen hebben op de wereld rondom, op de gemeenschap in de ruimste zin, als verantwoordelijke maatschappelijke actor.

Talenten

TEAM BUILDING BEFIMMO

HET TEAM ONTWIKKELEN, INDIVIDUEEL EN COLLECTIEF

- Een sterke klemtoon op opleiding, zowel vakgericht als gericht op de 'soft skills' of de persoonlijke ontwikkeling, alsook innovatie, veiligheid, IT, talen of milieu. Elke nieuwe medewerker wordt opgeleid in Befimmo's beleid inzake Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.
- Mogelijkheden voor interne mobiliteit en talentbeheer, die garant staan voor een beperkte 'turnover' en voor een voorbeeldige motivatiegraad binnen het team.
- Naast een doorlopende dialoog, een jaarlijkse beoordeling van het hele team, waarin de dialoog met en de ontwikkeling van de medewerkers centraal staan.

DE JUISTE MENSEN IDENTIFICEREN, AANTREKKEN EN HOUDEN

- Een aanwervingsbeleid dat evenveel gestoeld is op het delen van de waarden als op de 'soft skills' en op de technische competenties.
- Een afgestemd, open en gediversifieerd loonbeleid dat buiten de vergoedingselementen ook een geheel van extralegale voordelen omvat zoals een volledig pensioenstelsel, een brede dekking in gezondheidszorg, flexibele mobiliteit en bovendien een aantal collectieve voordelen in verband met welzijn.

DIVERSITEIT AANMOEDIGEN

- Een gendergelijkheid bij Befimmo en in haar Directiecomité (50-50%).
- Uitdrukkelijk verzet tegen elke vorm van discriminatie, een aanwervingsbeleid dat openstaat voor diversiteit, geen enkel selectiecriterium dat rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met enige overweging inzake geslacht, leeftijd, afkomst, overtuiging of seksuele geaardheid.
- Gelijke behandeling van vrouwen en mannen, gewaarborgd door het loonbeleid, dat enkel gegrond is op gendervrije criteria, zoals interne coherentie en sectorale benchmarks.

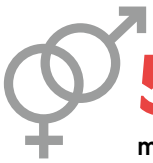
FOCUS OP 2018

- Eerste individuele vergoedingsbalans voor iedereen, die elk teamlid een globale en transparante kijk geeft op de verschillende elementen van het eigen loonpakket.
- Invoering van een eerste plan voor de toekenning van resultaatgebonden eenmalige voordelen, op basis van de Collectieve Arbeidsovereenkomst nr. 90, met milieugebonden doelstellingen.

86 medewerkers[1]
allemaal met een bedien-denstatuut of een contract van onbepaalde duur

8 nieuwe medewerkers
van wie 3 mannen en 5 vrouwen, gemiddelde leeftijd van 33 jaar (new hire rate EPRA: 9,30%)

3 vertrekken
van wie 2 mannen en 1 vrouw, waaronder een pensioen, een persoon die ontslag nam en een persoon die ontslag kreeg, gemiddelde leeftijd van 44 jaar (turnover rate EPRA: 3,49%)



50/50
mix

94 %
gemotiveerde personen

97 %
die Befimmo als werkgever zou aanbevelen aan een kennis

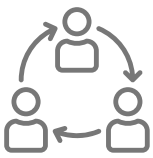
94 %
van het team denkt dat afkomst, geslacht, leeftijd, geloofsovertuiging en seksuele voorkeur geen impact hebben op de wijze waarop ze bij Befimmo worden gewaardeerd

5,9 jaar
gemiddelde anciënniteit

-1,03 %
wage gap voor de managers[2]

40 jaar
gemiddelde leeftijd

100 %
medewerkers jaarlijks beoordeeld



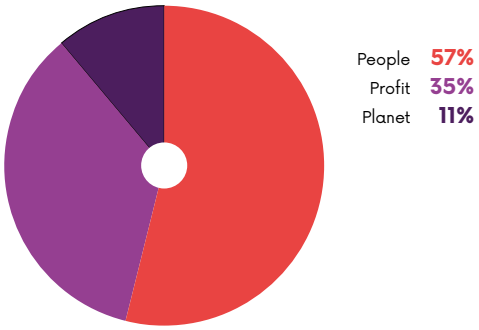
4 gevallen
van interne mobiliteit in 2018

43 uren
opleiding per persoon voor een gemiddeld budget van 1.575 €/jaar (IT & talen inbegrepen)

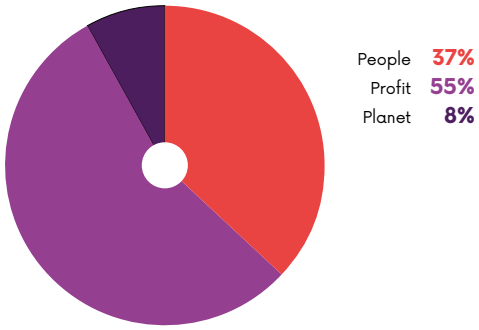
1. Met uitsluiting van het Directiecomité en de consultants.
2. De oefening werd uitgevoerd op de managerspopulatie, de enige met een goed niveau van vergelijkbaarheid op het vlak van verantwoordelijkheidsniveau.

VERDELING VAN DE OPLEIDINGSUREN BUITEN TALEN EN IT-BUREAUTICA

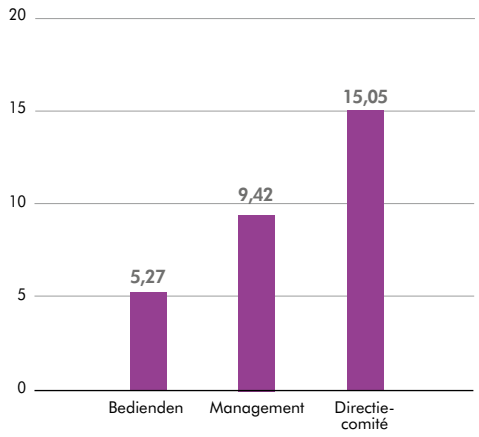
Manager



Bediende

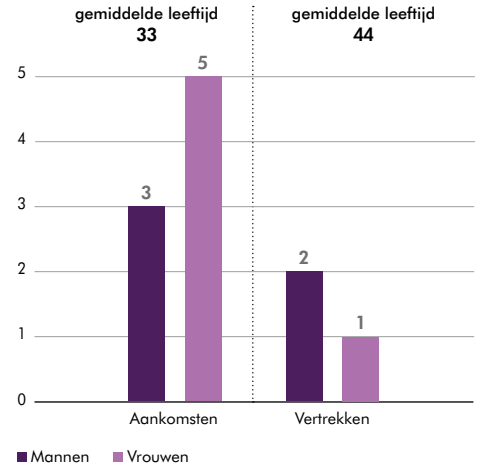


GEMIDDELDE ANCIËNNITEIT (JAREN)

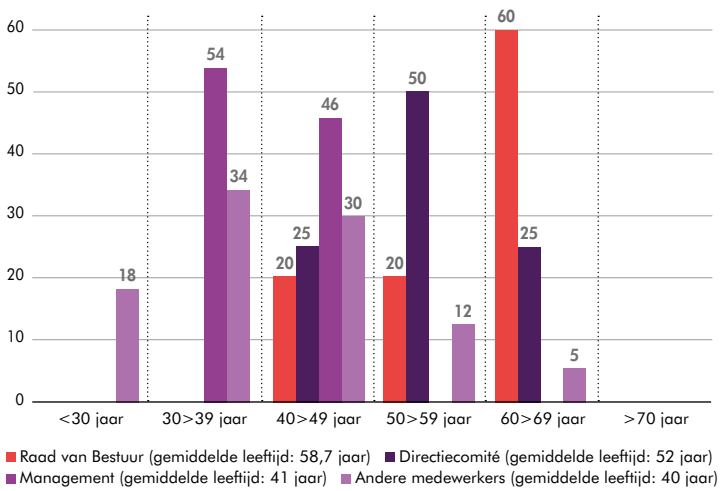


VERDELING MAN/VROUW (%)

AANKOMSTEN/VERTREKKEN (UNITS)



UITSPLITSING (%)



TEAM BUILDING BEFIMMO

Welzijn

EEN AANGENAAM KADER INRICHTEN

- Een thematiek die alomtegenwoordig is bij Befimmo.
- Ergonomische en goed uitgeruste kantoren en een individueel antwoord op de behoeften van ons team op dat vlak.
- Een transversale werkgroep (zie hierna), die nadenkt over projecten om 'als incubator' te testen in onze eigen kantoren.
- Bijzondere aandacht voor de gezelligheid in de kantoren en ontmoetingen bevorderen rond eenvoudige en gezonde genoegens.
- Een beleid van flexibiliteit in ruimte en tijd, zodat iedereen het eigen evenwicht kan vinden.
- Het netwerk van de Befimmo-gebouwen om de behoeften aan gerichte of tijdelijke werkruimte voor het team in te vullen.

WAKEN OVER DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN HET TEAM

- Een focus op de veiligheid op kantoor en in onze gebouwen, onder meer via tal van opleidingen rond deze thema's.
- Een "Employee Assistance Programme" voor iedereen (psychosociale, juridische begeleiding, burn-outpreventie).
- Gunstige voorwaarden voor flexibele en gevarieerde sportabonnementen (Gymlib).
- Een portefeuille van extralegale voordelen bij tegenslagen (ziekteverzekeringen + arbeidsongeschiktheid).

TEAM BUILDING BEFIMMO

79 %
van het team bevestigt goed te slagen in het evenwicht tussen privé en werk

0 klacht
op het vlak van de tewerkstelling

94 %
van het team vindt dat Befimmo zich bekommert om zijn welzijn

4 EHBO-ers
die jaarlijks bijscholing krijgen van Befimmo

5 arbeids-ongevallen
waarvan 3 op weg naar het werk, en geen enkele beroepsziekte

2,55 %
absenteïsmegraad op 'korte termijn' (vergeleken met een gemiddelde graad van 2,78% in België) (EPRA absenteïsme-graad: 3,61%)

100 %
van het team voelt zich veilig op kantoor

1 preventie-adviseur
van niveau 1 en een jaarlijkse risicostudie

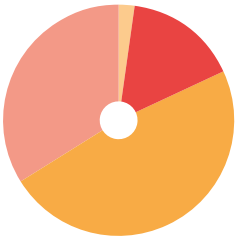
18 %
van het team deed een beroep op het Employee Assistant Programme tijdens zijn eerste jaar van bestaan

0,00 %
Injury rate (EPRA)

0,11 %
Lost day rate (EPRA)

100 uren
opleiding in verband met veiligheid in 2018 (bv.: opleidingen eerste-interventieteamleden, veiligheid op bouwplaatsen, BA4, EHBO, ...)

19 %
deeltijdse medewerkers op 31 december (contractueel, tijdskrediet en deeltijds ouderschapsverlof), van wie 2 mannen en 14 vrouwen, met dezelfde extralegale voordelen + 4 personen die een maand ouderschapsverlof opnamen tegen 100% in de loop van het jaar



Deeltijds man 2%
Deeltijds vrouw 16%
Voltijds man 48%
Voltijds vrouw 34%

Gemeenschap

TEAM BUILDING BEFIMMO

EEN DOORLOPENDE DIALOOG IN STAND HOUDEN

- Bijzondere aandacht voor de interne communicatie, via verschillende kanalen (geregelde voorstelling van de realisaties aan het hele team, intranet, infoscherm, enz.).
- Een tevredenheidsenquête bij het team om de twee jaar.
- Een proces van een verbazingsverslag sinds 2017 om een zicht te hebben op de eerste vaststellingen van nieuwe medewerkers.

DE BANDEN AANTREKKEN EN SAMEN MOOIE DINGEN BELEVEN

- Een Comité B+, dat al 8 jaar actief is, opgericht en aangestuurd door leden van het team, met ondersteuning van het management.
- Een uitgesproken cultuur van gedeeld succes dat zoals het hoort met het hele team wordt gevierd.
- Geregelde evenementen in team, gewoon om het leuk te hebben samen.

INNOVEREN EN HET TEAM BETREKKEN BIJ DE INNOVATIEPROJECTEN – CREATIVITEIT STIMULEREN

- Transversale werkgroepen, die zichzelf in collectieve intelligentie beheren, die openstaan voor iedereen en zich toeleggen op de thema's van 6 strategische krachtlijnen van Befimmo.
- Geregeld de creativiteit van het team aanspreken.

SOCIALE ACTIES VOEREN

- Een belangrijke functie van het Comité B+ die sociaal gericht is, met het geven van bloed, een partnerschap met het Rode Kruis van Oudergem, de inzameling van levensmiddelen en kleding.
- Een sportieve en interactieve challenge in september, waarin het hele team kon lopen, stappen of fietsen voor een vereniging die het team zelf koos (Camp de Partage) en deelname aan de 20 km van Brussel, onder de vlag van een organisatie, die telkens voor twee opeenvolgende jaren wordt gekozen (de vzw Équité in 2019).
- Actief lidmaatschap aan de vereniging Be-Face (referentie), met peterschap, inzamelingen en deelname aan workshops.

86 %
van het team vindt dat Befimmo voldoende intern communiceert

100 %
van het team is trots om voor Befimmo te werken

86 %
bevestigt de mogelijkheid te hebben om suggesties te doen bij Befimmo

2/3
van het team ingeschreven voor de transversale werkgroepen, en gecoacht in collectieve intelligentie

Wat onze medewerkers zeggen[1]...

Be.Face
Shared Social Responsibility

Be.Face is een netwerk van bedrijven die hun middelen bundellen, om de sociale en professionele betrokkenheid van kwetsbare groepen te bevorderen, met concrete acties in de buurt, in partnerschap met de terreinactoren.

- 3de jaar lidmaatschap van Befimmo
- 3 'peters' of 'mentoren' van studenten of volwassenen die het moeilijk hebben op de arbeidsmarkt, onder ons management
- Een Sinterklaasactie voor kansarme kinderen, in partnership met het OCMW van Oudergem

B Plus

B+ is een comité dat werd opgericht door en voor het team.

In cijfers:

- 8 jaar bestaan
- 8 organiserende leden elk jaar
- 6 evenementen in 2018
- 3 inzamelingen in 2018 (kleding, levensmiddelen en Veertiendaagse van het Rode Kruis)
- 2 bloedinzamelingen in 2018

1. De meest voorkomende antwoorden die gegeven werden bij vermelding van deze termen.

Milieu-impact van het team

ELEKTRICITEITSVERBRUIK (MWH EN KWH/PP[1])

Tijdens inrichtingswerken aan de 'corporate' oppervlaktes, in het kader van het SWOW-project dat in 2016 werd uitgevoerd, ging bijzondere aandacht naar de nieuwe installaties, om het elektriciteitsverbruik zo laag mogelijk te houden en de positieve effecten van de goede milieuwerkwijzen die Befimmo invoerde, in stand te houden.

In 2017 en 2018 monitorde Befimmo het privatief elektriciteitsverbruik van haar nieuwe oppervlaktes om zeker te stellen dat bepaalde nieuwe maatregelen (ledverlichting, uitbesteding van een deel van de IT-infrastructuur, enz.) efficiënt waren. De resultaten in de tabel hierna tonen aan dat ze inderdaad doeltreffend zijn. Het elektriciteitsverbruik nam in 2018 met 45% af (106,1 MWh) ten opzichte van 2015 (192,3 MWh) en is nu stabiel.

GASVERBRUIK (MWH EN KWH/PP[1])

Het gasverbruik voor de verwarming van de oppervlaktes die het team inneemt, ligt in 2018 een stuk hoger (109,9 MWh) dan in 2017 (90,4 MWh). De stijging komt op 22%.

Deze variatie is onder meer te verklaren door een onevenwicht in de installaties en anderzijds ook door een specifieke vraag van bepaalde andere gebruikers van het gebouw om de temperatuur te verhogen in sommige lokalen.

De implementatie van de nieuwe gegevensanalysesoftware afkomstig van de systemen voor de, in 2019 geplande, regulering zal het zeer waarschijnlijk mogelijk maken deze situatie te verhelpen.

CO-UITSTOOT

De CO_2e-uitstoot verbonden aan de eigen activiteiten van Befimmo "corporate", dit wil zeggen aan de bureautica-activiteiten van haar medewerkers, werden beoordeeld volgens de methodologie van de koolstofbalans[2]. De operationele perimeter dekt de verplaatsingen met een bedrijfswagen, de professionele verplaatsingen met het vliegtuig of de trein, het papiergebruik, de afvalproductie en ook het gebruik van het gebouw (verwarming en elektriciteit), de zetel van de onderneming.

Sinds enkele jaren sensibiliseert Befimmo haar team voor een goed beheer van het (corporate) afval, met een aantal concrete acties, met inbegrip van de vermindering van het papierverbruik per medewerker. Dit gemiddeld papierverbruik bedroeg 53 kg/medewerker in 2013 en daalde tot 31 kg/medewerker in 2018. Dat is een vermindering met 41% in 2018 ten opzichte van 2013[3].

GOEMARE
Brussel gedecentraliseerd

CO_2E-UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO (TON CO_2E, KG CO_2E/M² EN TON CO_2E/PP)

	EENHEDEN	2016	2017	2018	
"Corporate" oppervlakte Befimmo	m²	2 150	1 668	1 668	V
# personen (PP)	#	72	74	78	V
Totale uitstoot verbonden aan directe energie	**t CO_2e**	**265**	**239**	**261**	V
Waarvan totale uitstoot verwarming	t CO_2e	34	17	21	V
Uitstoot PP (verwarming)	t CO_2e	0,5	0,2	0,3	V
Uitstoot per m² (verwarming)	kg CO_2e/m²	n.v.t.[4]	10,2	12,4	V
Waarvan uitstoot dieselwagens[5]	t CO_2e	225	212	221	V
Waarvan uitstoot benzinewagens[5]	t CO_2e	6	11	20	V
Totale uitstoot verbonden aan indirecte energie	**t CO_2e**	**36**	**17**	**18**	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte Goemaere]	t CO_2e	19	17	18	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte werken Goemaere]	t CO_2e	4,5	n.v.t.[4]	n.v.t.[4]	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte Triomf]	t CO_2e	13,3	n.v.t.[4]	n.v.t.[4]	V
Uitstoot PP	t CO_2e	0,5	0,2	0,2	V
Uitstoot per m²	kg CO_2e/m²	n.v.t.[4]	10,3	10,9	V
Totale uitstoot verbonden aan reizen, papierverbruik en afval	**t CO_2e**	**73**	**46**	**35**	V
Vliegreizen korte afstand	t CO_2e	2,6	1,5	1,4	V
Vliegreizen lange afstand	t CO_2e	67,3	41,1	25,2	V
Hogesnelheidstrein	t CO_2e	0,3	0,8	0,8	V
Papierverbruik	t CO_2e	2,8	2,3	2,2	V
Waarvan uitstoot van niet-Befimmo wagens	t CO_2e	0,5	0,5	1,0	V
Waarvan uitstoot gelinkt aan afvalproductie	t CO_2e	-	-	4,4[6]	V

MOBILITEIT CO_2E-UITSTOOT VERBONDEN AAN HET VERVOER (TON CO_2E)

Befimmo verminderde het gemiddeld globaal uitstootpercentage per voertuig (CO_2e/km) van haar wagenpark met 6% in 2018, vergeleken met 2016. Deze vermindering is het gevolg van de toepassing van een geüpdatete car policy op de nieuwe of vervangen voertuigen.

De CO_2e-uitstoot verbonden aan de voertuigen gaat van 231 ton in 2016 naar 241 ton in 2018, ondanks een daling van het aantal voertuigen van het wagenpark met bijna 14%. Deze stijging met 4% van de CO_2e-uitstoot is onder meer te verklaren door een groter aantal voertuigen op benzine ten nadele van de dieselwagens.

Na een aantal analyses besliste Befimmo in 2014 om een elektrische poolingwagen op te nemen in haar wagenpark voor verplaatsingen in de stad. Het team maakt geregeld gebruik van dit voertuig.

In 2017 werd een Mobiliteitscel opgericht, die bestaat uit vertegenwoordigers van de afdelingen CSR, Milieu en HR. Deze heeft de opdracht om innovatieve projecten voor te stellen om de mobiliteit van het team anders in te vullen.

Daar kwamen twee projecten uit voort:

- **B-Test:** voorstel aan de teamleden die het wensen om op kosten van Befimmo zes maanden lang gelijk welk type alternatieve mobiliteit te testen (openbaar vervoer, deelwagens, scooters, fietsen, enz.).
- **B-Switch:** voorstel aan de teamleden om hun parkeerplaats die Befimmo aanbiedt, te delen met een collega en in ruil te beschikken over een elektrische Ahooga-vouwfiets voor alle of een deel van hun woon-werkverplaatsingen. Zo kregen 30 mensen een prachtige fiets ter beschikking. Een voordelig project in elk opzicht!

Befimmo blijft haar beleid van bewustmaking van het team verder voeren.

1. PP : Per Persoon, of dus alle VTE's (Voltijdse Equivalenten) en de leden van het Directiecomité.
2. Methodologie uitgewerkt door het Frans agentschap voor milieu en energiebeheersing ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).
3. De omzettingsfactor voor de berekening van de CO_2e-uitstoot verbonden aan het papierverbruik is 0,919 kg CO_2e /kg papier (bron:: Koolstofbalans V7.6).
4. De gegevens 2016 zijn niet beschikbaar omwille van het tijdelijke gebruik van het Triomf-gebouw tijdens de renovatiewerken in het Goemaere-gebouw.
5. De tabel van de uitstootfactoren betreffende de transportmiddelen is te vinden in de Methodologie in Bijlage VI van dit Verslag.
6. Voor de eerste keer in 2018 zijn de uitstoten gelinkt aan het afval van Befimmo corporate (die in het verleden niet berekend werd) ook inbegrepen in de totale uitstoten.

CORPORATE-GOVERNANCEVERKLARING

ARTS 56
Brussel Leopoldwijk

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is voor Befimmo volledig geïntegreerd in haar strategie.

De Bestuurders van Befimmo bepalen en geven hun goedkeuring aan de budgetten en aan belangrijke beslissingen op het vlak van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, onder meer tijdens de strategische adviesvergaderingen en de driemaandelijks geplande vergaderingen bij de publicatie van de resultaten.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is voor Befimmo ook volledig geïntegreerd in haar dagelijks beheer.

Strategisch bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CRS) uit vijf personen, waarvan drie leden van het Directiecomité: de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO"), de Chief Operating Officer ("COO"), het Head of Environmental Management ("HEM") en het Head of CSR & Innovation ("HCSR&I").

Deze cel staat in voor het uitwerken en opvolgen van het MVO-actieplan, het vrijmaken van de gepaste menselijke middelen en ook voor de organisatie van de jaarlijkse directiebeoordeling.

→ "CSR governance"

Verslag over de interne controle en de risicobeheersystemen

Befimmo organiseerde het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap met de bepaling van haar controleomgeving (algemeen kader onder meer geïnspireerd op het 'The Enterprise Risk Management' model, dat het COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) uitwerkte) en het in kaart brengen en rangschikken van de belangrijkste risico's waaraan ze blootgesteld is, de analyse van de mate waarin ze die risico's beheerst en de factoren om de impact van deze risico's te milderen, en de organisatie van een "controle van de controle". De Vennootschap schenkt tevens bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het proces van de verslaggeving en de financiële communicatie.

DE CONTROLEOMGEVING

ORGANISATIE VAN DE VENNOOTSCHAP

De Raad van Bestuur richtte in zijn schoot twee Comités op (het Auditcomité en het Benoemings en Remuneratiecomité) en stelde een Directiecomité in.

De Vennootschap is georganiseerd in verschillende afdelingen die uitgezet zijn op een organisatieschema.

De operationele functies worden uitgeoefend op de technische afdelingen (project management, project development, property management en environmental management) en op de commerciële, huurbeheer- en investeringsafdelingen. De ondersteunende functies worden uitgeoefend door de afdelingen boekhouding, controlling, treasury/financiering, legal, algemeen secretariaat, IR en communicatie, corporate sociale responsibility, human resources en ICT.

Elk teamlid heeft een functiebeschrijving.

Er is een procedure voor het delegeren van bevoegdheden, zowel intern (beslissingsbevoegdheden) als extern (teken- en vertegenwoordigingsbevoegdheden). De Raad van Bestuur delegeerde een reeks vertegenwoordigings- en beslissingsbevoegdheden aan het Directiecomité, dat in dit kader beschikt over de mogelijkheid om te subdelegeren. Deze mogelijkheid heeft het toegepast met de bepaling van de limieten op het vlak van handelingen en bedragen, die worden vastgelegd per afdeling en naargelang het hiërarchisch niveau van de gemachtigde medewerkers. Deze subdelegaties omvatten een interne procedure voor de goedkeuring van bestellingen en facturen. Het principe van de dubbele handtekening wordt toegepast. Er is ook een specifieke procedure voor de toestemming om facturen te betalen.

Al deze machtigingen hebben formeel vorm gekregen in interne procedures.

Wat de controlefuncties betreft, wordt de compliancefunctie uitgeoefend door de General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). De beheerscontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het controllingteam. De CFO (Laurent

Algemene inlichtingen

INHOUD

208 Identificatie
210 Maatschappelijk kapitaal
211 Identiteit van de oprichter van Befimmo NV
211 Statuten van Befimmo NV
211 Naamloze Vennootschap
212 Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts
212 Groepsstructuur
212 De openbare GVV
213 De institutionele GVV
213 Profiel van het type belegger
213 Verklaringen
215 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Identificatie

NAAM
Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL
Waversesteenweg 1945 te 1160 Oudergem.
Tel.: +32 (0)2 679 38 60
De maatschappelijke zetel kan op eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur naar elke andere plaats in België worden overgebracht.

RECHTSVORM
Naamloze Vennootschap.

OPRICHTING
Befimmo NV werd op 30 augustus 1995 opgericht in de vorm van een Naamloze Vennootschap met de maatschappelijke benaming "Woluwe Garden D", bij akte verleden ten overstaan van Meester Gilberte Raucq, notaris te Brussel. De Vennootschap werd later, op 24 november 1995, omgevormd tot Commanditaire Vennootschap op Aandelen met de maatschappelijke benaming "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van opnieuw Meester Gilberte Raucq.

Op 20 december 2012 is de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Befimmo samengekomen om de omvorming van de structuur van Commanditaire Vennootschap tot Naamloze Vennootschap goed te keuren. Op die datum werd de Vennootschap opnieuw omgevormd tot Naamloze Vennootschap, met dezelfde maatschappelijke benaming, namelijk "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van Meester Damien Hisette. Meer informatie hierover is te vinden in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

De statuten werden verschillende keren gewijzigd, en voor het laatst op 24 april 2018. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo NV: www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/over-befimmo/groepsstructuur.

www.befimmo.be

DUUR
Befimmo NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

REGISTER VAN RECHTSPERSONEN
Befimmo NV is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0 455 835 167

REGISTRATIEPLAATS
Brussel

MAATSCHAPPELIJK DOEL (ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN)
De Vennootschap heeft uitsluitend tot doel:
(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
(b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot xi van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:
- de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- de optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;
- rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend; rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevaks;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde

lijst;
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in bepaalde types vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten wat betreft de winsten die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeien, mits naleving van bepaalde verplichtingen, en die minstens wettelijk verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de « Real Estate Investment Trusts », verkort « REIT's »);
- vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006;
- rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1., (b), alinea 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) hierboven dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet worden gekwalificeerd als aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.
(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere :
(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, Finance» overeenkomsten; 3
(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, (Finance) and Maintain » overeenkomsten;
(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » overeenkomsten; en/of
(iv) overeenkomsten voor concessies van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuren van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
- de vennootschap instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burgers als eindgebruikers, teneinde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
- de vennootschap, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken, kan, geheel of gedeeltelijk, de financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico's, bovenop het eventuele bouwrisico, dragen;
(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof, en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
(iii) installaties voor opwekking, opslag en transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
(iv) afval- en verbrandinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.
(e) initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in dit artikel 4.1, (c) worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, en na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het door de Vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de vennootschap bedoeld in artikel 4 van de GVV-wetgeving en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

MAATSCHAPPELIJK BOEKJAAR

Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN

- De statuten van Befimmo NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, op de maatschappelijke zetel en op de website van Befimmo: http://www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/over-befimmo/groepsstructuur.
- De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.
- De jaarrekeningen en de bijbehorende verslagen van Befimmo NV worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- Ze zijn eveneens beschikbaar op de website van Befimmo: http://www.befimmo.be/nl/investeerders/publicaties.
- De besluiten houdende benoeming en het einde van de mandaten van de leden van de Raad van Bestuur van Befimmo NV worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- De oproepingen voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen die nationaal verspreid worden. Deze oproepingen en alle documenten met betrekking tot de Algemene
- Vergaderingen kunnen geraadpleegd worden op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/investeerders/algemenevergaderingen.
  De financiële berichten met betrekking tot Befimmo NV worden gepubliceerd in de financiële pers en worden bezorgd aan Euronext. Ze kunnen ook geraadpleegd worden op de website van Befimmo: http://www.befimmo.be/nl/investeerders/publicaties.

www.befimmo.be

De andere voor het publiek toegankelijk en in het Jaarlijks Financieel Verslag vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Befimmo NV.

Maatschappelijk kapitaal

UITGEGEVEN KAPITAAL

Op 31 december 2018 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 371.627.206,35 €.
Het wordt vertegenwoordigd door 25.579.214 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort.

TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wordt gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren, op de data, volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

1°) 334.464.491,53 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;

2°) 66.892.898,30 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen;

3°) 66.892.898,30 € voor elke andere vorm van kapitaalverhogingen niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven;

met dien verstande dat in ieder geval, het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan 334.464.491,53 €.

Onder dezelfde voorwaarden is de Raad van Bestuur gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 13 mei 2016. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inschrijving in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

Op 31 december 2018 bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal 297.301.776,71 €.

WIJZIGINGEN VAN HET KAPITAAL SINDS 31.12.2014

Onderstaande tabel schetst de evolutie van het kapitaal sinds 31 december 2014.
Voor de volledige historiek van de wijzigingen in het kapitaal wordt verwezen naar het artikel 50 van de statuten.

	Bedrag (in €)	Aantal aandelen
Op 25 november 2014	323 252 293,66	22 249 554
Op 16 december 2014	329 413 170,03	22 673 609
Op 31 december 2014	**329 413 170,03**	**22 673 609**
Op 15 december 2015	334 464 491,53	23 021 293
Op 31 december 2015	**334 464 491,53**	**23 021 293**
Op 27 september 2016	371 627 206,35	25 579 214
Op 31 december 2016	**371 627 206,35**	**25 579 214**
Op 31 december 2017	**371 627 206,35**	**25 579 214**
Op 31 december 2018	**371 627 206,35**	**25 579 214**

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

De Vennootschap voorziet een statutaire aangiftedrempel van 3% voor de toepassing van de wettelijke regels in verband met de bekendmaking van de belangrijkste deelnemingen in de emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn voor verhandeling op een gereglementeerde markt.

Volgens de ontvangen kennisgevingen ziet de structuur van het aandeelhouderschap van Befimmo NV er als volgt uit:

Aangevers	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum de verklaring	(in %)
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 421 007	31.01.2019	75,9%
Totaal	**25 579 214**		**100%**

Deze gegevens zijn gebaseerd op de transparatieverklaringen of op de informatie verkregen van de aandeelhouder. Befimmo NV is niet op de hoogte van het bestaan van overeenkomsten tussen aandeelhouders.

Identiteit van de oprichter van Befimmo NV

Befimmo NV werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV (vandaag AG Real Estate NV), met maatschappelijke zetel aan de Kunstlaan 58 te 1000 Brussel.

Statuten van Befimmo NV

De volledige gecoördineerde statuten[1] van Befimmo NV zijn beschikbaar bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, op de maatschappelijke zetel van Befimmo alsook op de website: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.

Naamloze Vennootschap

De Buitengewone Algemene Vergadering van 20 december 2012 heeft de omvorming van Befimmo CommVA tot Naamloze Vennootschap goedgekeurd.

[1] Bijlage IV van dit Verslag omvat de uittreksels van de statuten.

Befimmo NV bezit rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen van de NV Fedimmo, 100% van de aandelen van de NV Meirfree, 100% van de aandelen van de NV Vitalfree, 100% van de aandelen van Axento SA, 100% van de aandelen van de NV Befimmo Property Services, 100% van de aandelen van de NV Beway en 61% van de aandelen van Silversquare Holding NV (zelf moedermaatschappij van de vennootschappen Silversquare Europe NV, Silversquare Louise NV, Silversquare Luxembourg SA, Silversquare Partnership BVBA en Silversquare Stéphanie NV).

Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts[1]

Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014,werden vanaf 1 januari 2018 nieuwe mandaten toegekend, voor een duur van 3 jaar tot en met 31 december 2020, aan dhr. Rod P. Scrivener (National Director – JLL – Marnixlaan 23, 1000 Brussel), dhr. Rob Vaes (National Director – JLL – Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en dhr. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium - Cushman & Wakefield, vennootschap naar Nederlands recht, handelend via haar Belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV Koningsstraat 97, 1000 Brussel).

Door een wijziging in het team van JLL, werd het mandaat dat voordien werd uitgeoefend door de heer Rob Vaes toevertrouwd aan de heer Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium van Cushman & Wakefield), met ingang van 1 oktober 2018. De heer Ackermans zal zijn eerste expertise uitvoeren op 31 december 2018. Zijn missie eindigt aan het einde van de huidige termijn, of op 31 december 2020.

Dhr. Rod P. Scrivener heeft de missie om deze expertises te coördineren.

Het gaat om zelfstandige vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis, actief in vennootschappen met een internationale faam.

Groepsstructuur

De dochterondernemingen van Befimmo zijn Belgische vennootschappen, behalve Axento SA, Luxemburgse vennootschap.

De openbare GVV

Sinds 2014 is Befimmo een GVV. De Gereglementeerde Vastgoedvennootschap streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)).

De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl het van voordelen genoot.

De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:
- de vorm aannemen van een Naamloze Vennootschap of een Commanditaire Vennootschap op Aandelen;
- beursnotering;
- een schuldenlast beperkt tot 65% van de totale activa in marktwaarde;
- strenge regels inzake belangenvermenging;
- het houden van de boekhouding volgens de IFRS-regels met, onder meer, de waardering tegen marktwaarde van de vastgoedportefeuille;
- een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen;
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één enkel vastgoedcomplex;

[1] Voor meer informatie, gelieve pagina's 140 en 141 van dit Verslag te raadplegen.

- vennootschapsbelasting op een beperkte belastbare grondslag op voorwaarde dat de "cashflows" voor minstens 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- een bevrijdende roerende voorheffing[2] van 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

De bedoeling van al deze regels is dus het gelopen risico te beperken.

De institutionele GVV

Fedimmo NV en Beway NV (dochterondernemingen voor 100% van Befimmo NV (direct of indirect)) zijn institutionele GVV's.

De institutionele GVV heeft volgende hoofdkenmerken:
- onder de controle van een openbare GVV;
- aandelen op naam in handen van institutionele beleggers;
- geen vereiste van diversifiëring of van schuldratio (consolidatie in de openbare GVV);
- verplichting tot dividenduitkering, ten belope van minstens 80% van de "cashflows" (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- bezit van ten minste 25% door een openbare GVV;
- geen verplichting om een vastgoedexpert aan te stellen, het vastgoedvermogen wordt immers gewaardeerd door de expert van de openbare GVV;
- opstelling van de statutaire rekeningen volgens de IFRS-normen (zelfde boekhoudschema als de openbare GVV);
- strenge regels inzake werking en belangenvermenging;
- onder toezicht van de FSMA.

Profiel van het type belegger

Het profiel van het type belegger in Befimmo is de particuliere of institutionele belegger die een investering in hoofdzakelijk Belgisch kantoorvastgoed wenst uit te voeren.

Het aandeelhouderschap is eerder in dit document uiteengezet.

Verklaringen

PERSONEN VERANTWOORDELIJK VOOR DE INHOUD VAN DIT REGISTRATIEDOCUMENT

Dhr. Benoît De Blieck, Gedelegeerd Bestuurder, en dhr. Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo NV, dat voor zover zij weten:

a) de financiële staten, opgesteld conform de toepasselijke boekhoudnormen, een waarheidsgetrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
b) het Jaarlijks Financieel Verslag een waarheidsgetrouwe weergave bevat van de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden met welke de vennootschap wordt geconfronteerd.

De Heren De Blieck en Carlier verklaren dat er, voor zover zij weten, geen weglatingen zijn die een impact zouden kunnen hebben op de informatie die opgenomen is in dit Verslag.

VERKLARING BETREFFENDE DE BESTUURDERS EN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De Raad van Bestuur van Befimmo NV verklaart dat:

- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Directiecomité werd veroordeeld voor fraude in de loop van de laatste vijf jaar;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Directiecomité in deze hoedanigheid of als oprichter van een onderneming ooit betrokken was bij een faillissement, schorsing of vereffening in de loop van de laatste vijf jaar;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Directiecomité, officieel en/of openbaar in staat van beschuldiging werd gesteld of een sanctie van een wettelijke of toezichthoudende instantie opgelegd kreeg;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Directiecomité door een rechtbank werd verhinderd om te handelen als lid van een leidinggevend, toezichthoudend of bestuursorgaan van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling in de loop van de laatste vijf jaar;
- er geen enkele familieband bestaat tussen deze personen;

[2] Roerende voorheffing van toepassing vanaf 1 januari 2017.

- met de Bestuurders of de leden van het Directiecomité geen enkele management- of arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van wat vermeld wordt in het hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring" op pagina 137 van dit Verslag;
- de Bestuurders en leden van het Directiecomité geen aandelen bezitten van Befimmo NV, behalve dhr. Laurent Carlier (320 aandelen) en dhr. Benoît Godts (1.109 aandelen);
- tot nu toe geen enkele optie op aandelen van Befimmo NV werd verleend.

INFORMATIE VAN DERDEN[1]

De zelfstandige vastgoedexperts Rod P. Scrivener (JLL) en Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield) hebben aanvaard dat hun waarderingsmethodes en de conclusies van hun verslagen in dit Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

De Commissaris heeft aanvaard dat zijn verslag van 28 maart 2019 over de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 31 december 2018 en zijn verslag van 28 maart 2019 over de prognose in huidig Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

Deloitte heeft aanvaard dat zijn verslag inzake het beperkt nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren van 25 maart 2019 werd opgenomen.

De Vennootschap bevestigt dat de informatie uit de verslagen van de zelfstandige vastgoedexperts evenals van de Commissaris, waarheidsgetrouw werden weergegeven en dat, voor zover de Vennootschap weet en kan waarborgen op grond van de door deze derden gepubliceerde gegevens, geen enkel feit werd weggelaten dat de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou maken.

Alle informatie in het hoofdstuk "Kantoorvastgoedmarkten" komt uit de databases, analyses en marktrapporten van Cushman & Wakefield.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN

De Jaarlijkse Financiële Verslagen van de laatste vijf jaren, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de verslagen van de Commissaris omvatten, evenals de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap: www.befimmo.be.

De Jaarlijkse Financiële Verslagen met betrekking tot de twee voorgaande boekjaren zijn ter referentie opgenomen.

INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN	DOCUMENTEN	SECTIONS
Financiële informatie	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	▪ Kerncijfers (p. 9-11) ▪ Financieel verslag (p. 56-65) ▪ Vastgoedverslag (p. 26-55) ▪ Financiële staten (p. 128-179)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	▪ Kerncijfers (p. 18-19) ▪ Financieel verslag (p. 49-55) ▪ Vastgoedverslag (p. 29-48) ▪ Financiële staten (p. 145-192)
Dividend	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	▪ Kerncijfers (p. 9)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	▪ Kerncijfers (p. 18)
Investeringen	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	▪ Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2017 (p. 22-23) ▪ Lopende projecten (p. 24-25) ▪ Vastgoedverslag (p. 26-55)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	▪ Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar (p. 43) ▪ Lopende projecten (p. 24-28) ▪ Vastgoedverslag (p. 29-48)
Belangrijkste markten	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	▪ Kantoorvastgoedmarkten (p. 35 – 41) ▪ Sectorinformatie (p. 142-143)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	▪ Kantoorvastgoedmarkten (p. 40 – 45) ▪ Sectorinformatie (p. 158-159)
Operaties met verwanten	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	▪ Corporate-governanceverklaring (p. 89-117, vooral het remuneratieverslag p. 102-107) ▪ Transacties met verbonden partijen (p. 171)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	▪ Corporate-governanceverklaring (p. 117-144, vooral het remuneratieverslag p. 130-134) ▪ Transacties met verbonden partijen (p. 185)

REGISTRATIEDOCUMENT

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006. Dit Verslag werd op 25 maart 2019 (in het Frans) goedgekeurd door de FSMA, conform artikel 23 van de wet van 16 juni 2006.

De goedkeuring door de FSMA bevat geen enkele beoordeling inzake de kwaliteit of de situatie van de Vennootschap.

1. Gelieve het hoofdstuk "Corporate governanceverklaring – Andere betrokkenen" de pagina's 109 en 110 van het Verslag te raadplegen voor de identiteit van de Commissaris en de vastgoedexperts.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

ALGEMENE INFORMATIE

CONTACTPERSOON & BIJKOMENDE INLICHTINGEN

Emilie Delacroix – Head of CSR & Innovation - e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

VERWIJZING NAAR DE EXTERNE NORMEN

Sinds vele jaren volgt Befimmo een tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de rapportering inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom sloot ze zich aan bij de indicatoren die de EPRA publiceert, maar ook bij de richtlijnen van het GRI Standards ("Conformiteit" – Basiscriteria) en van de vastgoedsector GRI-CRESS.

De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren is te vinden op pagina 88 van dit Verslag, terwijl de index van de GRI-inhoud terug te vinden is in Bijlage VII van dit Verslag.

RAPPORTERINGSPERIODE

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2018. Het volgt op het Jaarlijks Financieel Verslag van 2018. De perimeter loopt tot 31 december 2018.

RAPPORTERINGSPERIMETER VAN DE MVO EN WIJZIGINGEN SINDS 1 JANUARI 2018

Volgende gebeurtenissen wijzigden de perimeter van de Vennootschap tijdens het boekjaar 2018: de aankoop van het gebouw Arts 56 te Brussel; de verkoop van het gebouw Harelbeke.

Wat de activiteiten in duurzame ontwikkeling betreft, wordt aangenomen dat de rapporteringsperimeter de activiteiten van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento SA en Beway NV omvat. Op 31 december 2018 had Befimmo nog niet de exclusieve controle op Silversquare Holding NV en is dus niet opgenomen in de geconsolideerde basis. De verbintenissen die Befimmo op het vlak van duurzame ontwikkeling aanging, zijn van toepassing voor heel haar portefeuille. Wel dient opgemerkt dat het beleid dat Befimmo op operationeel niveau hanteert, niet op dezelfde manier kan toegepast worden voor Fedimmo.

De activiteiten die opgenomen zijn in het Milieumanagementsysteem (MMS) zijn activiteiten die Befimmo rechtstreeks 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 rechtstreeks invloed op uitoefent, zoals het beheer van de privatieve gedeeltes door de huurders.

EXTERNE CONTROLE

Befimmo heeft een beroep gedaan op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool V werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht voor beperkt nazicht. Het Verslag van Deloitte is te vinden in Bijlage VIII van dit Verslag.

METHODOLOGIE

De methodologie voor de rapportering wordt beschreven in Bijlage VI van dit Verslag.

BIJKOMENDE INFORMATIE

De website van Befimmo www.befimmo.be geeft bijkomende informatie die een nuttige aanvulling is van de delen "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid" van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Deze informatie betreft:

- verklarende fiches van de strategische krachtlijnen;
- het MVO-beleid (maart 2018);
- het hoofdstuk "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid" van de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- vroegere Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- het ISO 14001 certificaat;
- de BREEAM-certificaten;
- antwoorden op de vragenlijst voor de externe betrokken partijen.

Bijlagen

INHOUD

217	Bijlage I:	Begrippenlijst
223	Bijlage II:	Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren
224	Bijlage III:	Alternative Performance Measures
227	Bijlage IV:	Uittreksels van de statuten
236	Bijlage V:	Spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille per dochteronderneming
238	Bijlage VI:	Methodologie
242	Bijlage VII:	Index van de GRI-inhoud
246	Bijlage VIII:	Verslag beperkt nazicht

Bijlage VI: Methodologie

DIRECTE ENERGIE (GAS EN STOOKOLIE), INDIRECTE ENERGIE (ELEKTRICITEIT EN WARMTENETWERK), WATER, UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN

Voor haar extra-financiële verslaggeving 2018, en sinds 2017, maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo geconsolideerd te presenteren.

Befimmo kan inderdaad de gebouwen van haar portefeuille die aan de Regie der Gebouwen verhuurd zijn maar beperkt beheersen en beïnvloeden - omdat de Regie zelf instaat voor de meeste terugkerende werken en ook het operationeel beheer van deze gebouwen - maar meent niettemin dat haar verbintenissen op het vlak van duurzame ontwikkeling binnen haar volledige portefeuille moeten gekaderd worden.

ALGEMENE OPMERKINGEN

Bepaalde bijkomende, volledige of gedeeltelijke, historische gegevens die bekomen werden nadat het laatste Jaarlijks Financieel Verslag verscheen, werden – na controle – bij de al gepubliceerde gegevens opgenomen. Dit kan eventuele verschillen met de vorige publicaties verklaren.

Er werden ook enkele kleine aanpassingen gedaan aan de gegevens, om de kwaliteit en de juistheid van de geconsolideerde gegevens van de extra-financiële rapportering te verbeteren, namelijk:

- de controle en de update van de omzettingsfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO^2e-uitstoot en ook de aanpassing van de omzettingsfactoren die in het kader van de reporting over het afval worden gebruikt;
- de controle van de juistheid en de update van de tariefgegevens van de energieleveringscontracten die gebruikt worden voor de berekening van de financiële besparingen dankzij de energiebezuiniging;
- de wijziging – eventuele aanpassing van bepaalde oppervlaktes, na werken en/of hermetingen;
- de verbetering van ontbrekende of foute historische gegevens, onder meer na de ontvangst van creditnota's of eindfacturen voor energie en water;
- de aanpassing van de verdeelsleutel gemeenschappelijk / privatief op basis van eventuele submeetgegevens.

INTERPRETATIE VAN DE GEGEVENS VAN DE TABELLEN VAN DE MILIEURAPPORTERING

Befimmo blijft bij haar voornemen om haar verslaggeving op te delen volgens de grootte van de gebouwen, in oppervlaktes van [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²] en [>10.000 m²]. Deze aanpak maakt een analyse vanuit een andere hoek mogelijk en ook de benutting van bepaalde specifieke gegevens. De gedetailleerde en volledige tabellen, voor vier verslagjaren (2008 en 2016 tot 2018), staan op de website van de Vennootschap.

	TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE			
	2015	2016	2017	2018
Gebouwen 1 – 5 000 m²	176 593	178 053	176 777	169 891
Gebouwen 5 001 – 10 000 m²	145 379	138 600	131 947	132 260
Gebouwen > 10 000 m²	614 288	571 575	623 303	598 390
Totaal (m²)	**936 259**	**888 228**	**932 027**[1]	**900 547**

BEHEER VAN DE VERBRUIKSGEGEVENS

Alle beschikbare gegevens en informatie over het energieverbruik worden bekomen via (i) de netwerkbeheerders en energieleveranciers, (ii) de maintenancebedrijven, (iii) de telemonitoring van het verbruik en (iv) de interne beheerder.

De telemonitoring beslaat vandaag een groot deel van de oppervlakte van de gebouwen van de portefeuille. De ingezamelde gegevens dekken meestal alle verbruik (water, gas en elektriciteit). Deze centralisering van de gegevens en de online toegang in real time tot deze gegevens, maakt enerzijds mogelijk om eventuele storingen in de werking van de technische installaties op afstand te identificeren en zo onmiddellijk de nodige corrigerende acties te kunnen ondernemen en anderzijds, om de energieprestatie van elk gebouw te beoordelen en zo de te overwegen prioritaire toekomstige investeringen te bepalen. Wat het beheer van de gegevens van het elektriciteitsverbruik betreft, splitst Befimmo verder de privatieve en gemeenschappelijke gegevens uit van de gebouwen waarvoor ze zelf het energieleveringscontract beheerst. Voor de gebouwen waarvan Befimmo geen houder is van de bevoorradingscontracten, vraagt de Technische Cel Milieu de huurders rechtstreeks naar de nodige gegevens over het verbruik en/of de vernieuwing van de nodige machtigingen om de gegevens te krijgen via de netwerkbeheerders. Deze situatie wordt marginaal aangezien Befimmo besloten heeft titularis te blijven van de energie meters voor nieuwe huuroverkomsten, om de oorsprong van het energieverbruik te kunnen garanderen.

1. De oppervlaktes van de gebouwen verkocht in de loop van 2018 zijn opgenomen in de totale oppervlakte van de portefeuille, gebruikt voor de milieurapportering.

Cette situation devient marginale étant donné la décision de Befimmo de rester titulaire des compteurs d'énergie lors de nouveaux baux, ceci afin d'assurer la garantie d'origine de l'énergie consommée.

Sinds 2015 heeft Befimmo het gebruik van statistische modellen gesystematiseerd, om anomalieën in het verbruik van elektriciteit, water en gas gerichter te kunnen opsporen. Deze modellen maken het mogelijk om vooruit te lopen op het toekomstige verbruik op basis van de energiesignatuur van het gebouw en van de werkingsuren. De modellen zijn relevanter dan alarmen die afgaan wanneer een maximumdrempel overschreden wordt en maken het mogelijk om zelfs uiterst gering oververbruik vergeleken met het totale verbruik te detecteren.

Voor haar verslaggeving 2018 maakte Befimmo de keuze om alle gegevens waarover ze beschikte, mee te delen, er rekening mee houdend dat ze een deel van de gebouwen op dat gebied maar beperkt beheerst en dat de productie- en/of verbruiksgegevens niet altijd toegankelijk of beschikbaar zijn.

BEPALING VAN DE MATE VAN ONZEKERHEID VAN DE GEGEVENS

Befimmo beseft dat de mate van nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die ze gebruikt in het kader van het toezicht op de milieuprestatie van haar portefeuille, rechtstreeks gekoppeld is aan de kwaliteit van de ontvangen informatie, aan de onnauwkeurigheid van de meetmiddelen, de slechts gedeeltelijke of zelfs foute overdracht van de informatie, aan parasietgegevens, de onnauwkeurigheid van de omzettingsfactoren, de leesfouten, ontbrekende gegevens en ook aan de mate van onzekerheid van de meetinstrumenten die in de gebouwen staan.

In 2018 heeft ze haar vereisten op het vlak van keuze, plaatsing, onderhoud en preventieve vervanging van de meetuitrusting in haar gebouwen verder uitgewerkt en verstrengd, om de risico's van verloren of vertekende informatie tot een minimum te beperken.

RAPPORTERINGSPERIMETER

De rapporteringsperimeter wordt uitgedrukt in percentage en wordt bepaald op basis van de verhouding tussen de oppervlakte waarop de bekomen gegevens betrekking hebben en de totale oppervlakte van de portefeuille voor de aangemerkte periode. Deze wordt rechtstreeks beïnvloed bij verkoop en/of aankoop.

De oppervlaktes die boven elke tabel worden vermeld, komen overeen met de oppervlaktes van de gebouwen in activiteit tijdens het verslagjaar.

DE BEREKENING BIJ GELIJKBLIJVENDE PERIMETER

De berekening, bij gelijke perimeter (Like-for-Like [LfL]), wordt uitgedrukt in percentage verschil van jaar tot jaar. Dit geeft onder meer een beeld van de evolutie in de tijd van een indicator. Door de uitsluiting van de variaties die aan perimeterwijzigingen te wijten zijn (grote renovatie, aankoop en verkoop), is het mogelijk om de bekomen resultaten te analyseren, te vergelijken en te verklaren ten opzichte van de vooropgestelde doelstellingen. De berekening bij gelijke perimeter houdt wel geen rekening met de schommelingen in de bezetting van de gebouwen.

DE BEREKENING VAN HET SPECIFIEK VERBRUIK (KWH/M² EN LITER/M²)

Met het oog op een zekere samenhang in het specifiek verbruik en om te garanderen dat het wel degelijk representatief is, worden bepaalde gebouwen uit de perimeter uitgesloten, maar dan enkel voor de berekening van het specifiek verbruik. Dat is het geval van:

- de gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan;
- de gebouwen met een andere bestemming dan kantoren (voor 2018 werden een deel van een gebouw dat een binnenzwembad/fitnessruimte huisvest, een gebouw met enkel douches en een dienstengebouw uitgesloten);
- de gebouwen met onvolledige verbruiksgegevens;
- de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%[1] (berekend op basis van de kwartaal bezettingshistoriek en de bezette oppervlakte).

Voor de berekening van de sterkte van de uitstoot van de broeikasgassen GRI-305-4 worden uit de rapporteringsperimeter uitgesloten:

- alle gebouwen waar werken lopen, en die tijdens het jaar werden gekocht en/of verkocht;
- de gebouwen met een bezettingsgraad van minder dan 50%;
- de gebouwen waarvoor de verbruiksgegevens gedeeltelijk zijn en/of ontbreken.

De bekomen uitstootwaarden vormen de teller die gedeeld wordt door de totale oppervlaktes van de gebouwen die deel uitmaken van de perimeter.

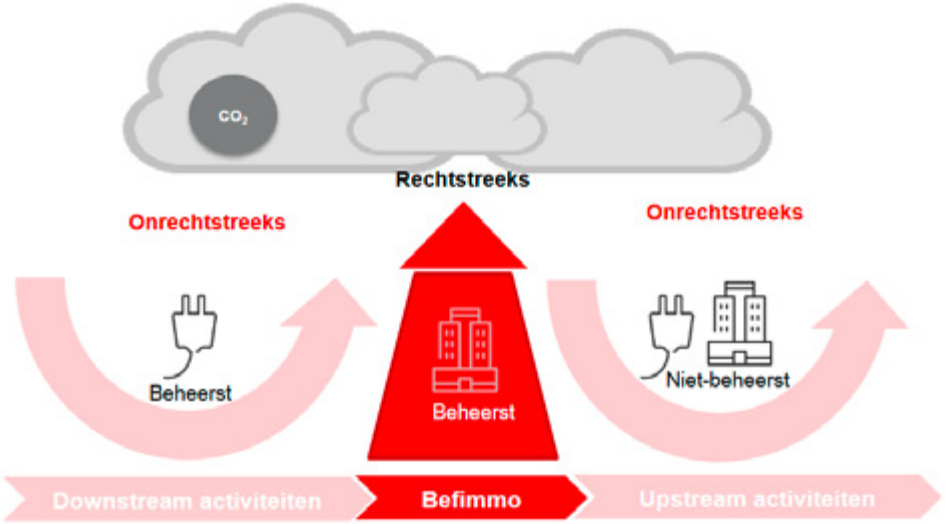
2. Op basis van de langlopende huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen, wordt voor de Fedimmo-gebouwen een bezettingsgraad van 100% gehanteerd. Het kan echter dat dit percentage in bijzondere gevallen niet beantwoordt aan de werkelijke bezettingsgraad van het gebouw en dat de meegedeelde cijfers in deze enkele gevallen niet representatief zijn.

RAPPORTERING VAN DE CO_2E-UITSTOOT EN UITSTOOTFACTOREN

Voor de verslaggeving over de CO_2e-uitstoot verbonden aan haar activiteiten, volgt Befimmo de aanbevelingen en de methodologie van het Greenhouse Gas Protocol[1] (GHG Protocol). Dit is de internationale meetmethode die regeringsleiders en bedrijven het meest gebruiken om de uitstoot van broeikasgassen te begrijpen, te kwantificeren en te beheren.

Praktisch onderscheidt Befimmo de emissies volgens onderstaand schema, namelijk de uitstoot:

- die rechtstreeks beheerst is, verbonden aan de verwarming van de gebouwen (gas, stookolie);
- die onrechtstreeks beheerst is, verbonden aan het elektriciteitsgebruik van installaties onder controle (gemeenschappelijke delen van de gebouwen);
- die onrechtstreeks niet beheerst is, verbonden aan het elektriciteitsgebruik van niet-gecontroleerde installaties (privatieve delen van de gebouwen).



Daarnaast worden de berekeningen van de CO_2e-uitstoot herzien en aangepast, de historische gegevens inbegrepen, naargelang de nieuwe informatie die de huurders meedelen over hun contracten voor de levering van privatieve energie.

Voor de berekening van de niet-beheerste onrechtstreekse CO_2e-uitstoot, d.w.z. die verbonden is aan het gebruik van de privatieve installaties van niet-groene elektriciteit of van een niet geïdentificeerde/bevestigde bron van haar huurders, maakt Befimmo gebruik van de uitstootfactor die het IEA (International Energy Agency) aanreikt en updatet.

CO_2E-UITSTOOTFACTOREN (G CO_2E/KWH)

TYPE	2015	2016	2017	2018
Gas[2]	188	188	188	188
Niet-groene elektriciteit België[3]	226	172	172	172
Niet-groene elektriciteit Luxemburg[3]	281	2811	281	281
Groene elektriciteit	0	0	0	0
Warmtenetwerk[4]	43	43	0	0

CO_2E-UITSTOOTFACTOREN (KG CO_2E/LITER) (KG CO_2E/KM)

TYPE	2015	2016	2017	2018	EENHEDEN
Diesel	2,662	2,511	2,511	2,511	kg CO2e/liter
Benzine	2,425	2,264	2,264	2,264	kg CO2e/liter
Vliegtuig (korte vlucht) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO2e/km
Vliegtuig (lange vlucht) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO2e/km
Vliegtuig (korte vlucht) business	n.v.t.	n.v.t.	0,468	0,468	kg CO2e/km
Vliegtuig (lange vlucht) business	n.v.t.	n.v.t.	0,477	0,477	kg CO2e/km
Trein	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO2e/km

1. www.ghgprotocol.org
2. Bron: Engie Electrabel.
3. Bron: IEA (International Energy Agency).
4. Bron: Ville de Luxembourg.

NIET VAN TOEPASSING

De vermelding “n.v.t.” op sommige plaatsen in de tabellen van de gegevensanalyse betekent “niet van toepassing”.

Deze vermelding geldt:
- wanneer een gebouw niet tot de portefeuille behoort op de datum van de verslaggeving;
- wanneer de gegevens niet beschikbaar zijn;
- voor de perimeter in verband met de productie van hernieuwbare energie, die niet gemeten wordt.

Algemeen,
- wordt in de enkele gevallen waarin het gemeenschappelijk en het privatief verbruik niet afzonderlijk kon bekomen worden, de hypothese van de verdeling voor 40/60 gemeenschappelijke en privatieve oppervlaktes die in 2012 werd gehanteerd, bevestigd en behouden voor de jaren 2015 tot 2018;
- worden de gegevens van privatief elektriciteitsverbruik die rechtstreeks afkomstig zijn van informatie die ontvangen werd van de huurders die beschikken over een eigen regiemeter en eigen energiecontracten die echter niet nader bepaald zijn, als “niet-groene” energie verwerkt.

Wanneer het type leveringscontract bekend is, worden enkel de als “100% groene” contracten als groen beschouwd en wordt er een CO_2e-uitstootpercentage van nul toegepast.

Bijlage VII: Index van de GRI-inhoud[1]

GRI-NORM	PRINCIPE		PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT[2]	DOD
GRI 101: Basis-principes 2016					
GRI 102: Algemene principes 2016	1. Organisatieprofiel				
	102-1	Naam van de organisatie	208		
	102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	Inleiding,19		
	102-3	Ligging van het hoofdkantoor	208		
	102-4	Ligging van de operationele vestigingen	19,22,23,45,54		
	102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	208		
	102-6	Afzetmarkten	Inleiding,19,22,23,45,54		
	102-7	Omvang van de organisatie	43,46,54,107,155	✔[3]	
	102-8	Information over medewerkers en andere werknemers	106,107,108		8
	102-9	Bevoorradingsketen	20,56 Dialoog		
	102-10	Beduidende veranderingen binnen de organisatie en haar bevoorradingsketen	32,38,215		
	102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	56,57 MVO-beleid		
	102-12	Externe initiatieven	28 Dialoog		
	102-13	Lidmaatschap bij verenigingen	Dialoog		
	2. Strategie				
	102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	13		
	102-15	Voornaamste impact, risico's en kansen	6,10,12,19,20,21		
	3. Ethiek en integriteit				
	102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	18,105,138		16
	102-17	Mechanismen voor raadgeving en beheer van bezorgdheden inzake ethiek inzake ethiek	12,138,141,144		16
	4. Governance				
	102-18	Governancestructuur	119,138		
	102-19	Delegatie van bevoegdheden	21,126,138 Strategische krachtlijnen		
	102-20	Verantwoordelijkheid van het management inzake economische, milieu- en maatschappelijke aspecten	138		
	102-21	Raadpleging van de betrokken partijen over economische, milieu- en sociale aspecten	19,20,21		16
	102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	88,118		5,16
	102-23	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	118,124,125		16
	102-24	Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	124,125		5,16
	102-25	Belangenconflicten	141,142		16
	102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het definiëren van het ondernemingsdoel, de waarden en de strategie	125,126,138		
	102-27	Gedeelde kennis van het hoogste bestuursorgaan	108,138		4
	102-28	Evaluatie van de prestatie van het hoogste bestuursorgaan	125,126,138		
	102-29	Identificatie en beheer van de economische, milieu- en maatschappelijke impact	20,21,128,138		16
	102-30	Efficiëntie van risicobeheerprocessen	128,138		
	102-31	Controle van economische, milieu- en maatschappelijke aspecten	138		
	102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in de duurzaamheidsrapportering	138		
	102-33	Communicatie van de essentiële bezorgdheden	106,112,138,144		
	102-35	Remuneratiebeleid	128,133		
	102-36	Proces voor de vaststelling van het remuneratiebeleid	128,133		
	102-37	Betrokkenheid van de betrokken partijen in de remuneratie	128		16
	5. Engagement van de betrokken partijen				
	102-40	Lijst van de groepen van betrokken partijen	Betrokken partijen Dialoog		
	102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	106		8
	102-42	Identificatie en selectie van de betrokken partijen	Betrokken partijen Dialoog		
	102-43	Aanpak van het engagement van de betrokken partijen	Betrokken partijen Dialoog		
	102-44	Belangrijke onderwerpen en vraagstukken die werden aangehaald	112 Betrokken partijen Dialoog		

1 Voor meer informatie inzake de GRI Standards, gelieve de officiële website van de GRI te raadplegen: https://www.globalreporting.org.
2 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 246 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.
3 Externe controle enkel voor de "Geconsolideerd overzicht van de financiële staat" (Jaarlijks Financieel Verslag 2018, Verslag van de Commissaris pagina 200).

GRI-NORM	PRINCIPE		PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT[1]	DOD
GRI 102: Algemene principes 2016	6. Rapporteringspraktijk				
	102-45	Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekeningen opgenomen zijn	148 Alle entiteiten werden opgenomen.		
	102-46	Bepaling van de inhoud van het verslag en afbakening van de onderwerpen	19,20,21 Betrokken partijen en MVO-beleid		
	102-47	Lijst van materiële onderwerpen	19,20,21		
	102-48	Herformulering van informatie	215,238		
	102-49	Wijzigingen in de rapportering	20,21,215 Betrokken partijen en MVO-beleid		
	102-50	Rapporteringsperiode	215		
	102-51	Datum van het meest recente verslag	215		
	102-52	Rapporteringscyclus	215		
	102-53	Contactpersonen voor vragen over het verslag	215,249		
	102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI Standards	Inleiding,215 Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de GRI Standards, optie Core. GRI-rapportering		
	102-55	Index van de GRI-inhoud	242 GRI-rapportering		
	102-56	Extern nazicht	215		
GRI 103: Management-aanpak 2016	103-1	Toelichting van het materiële onderwerp en afbakening ervan	19,20,21 Strategische krachtlijnen 6 krachtlijnen: Integratie in de stad Werkwereld Voorbeeldrol Mobiliteit Dialoog Gebruik van hulpbronnen		
	103-2	De managementaanpak en zijn componenten	19,20,21 Strategische krachtlijnen 6 krachtlijnen: Integratie in de stad Werkwereld Voorbeeldrol Mobiliteit Dialoog Gebruik van hulpbronnen		1,5,8,16
	103-3	Evaluatie van de managementaanpak	19,20,21 Strategische krachtlijnen 6 krachtlijnen: Integratie in de stad Werkwereld Voorbeeldrol Mobiliteit Dialoog Gebruik van hulpbronnen		

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 246 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

GRI-NORM	PRINCIPE		PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT[1]	DOD
SPECIFIEKE NORMEN VERBONDEN AAN EEN UITDAGING (MATERIËLE UITDAGINGEN)					
GRI 200: ECONOMISCHE UITDAGINGEN					
GRI 201: Economische prestatie 2016	201-1	Gegenereerde en uitgekeerde directe economische waarde	68,154	✔ [2]	5,7,8,9
	201-2	Financiële betrokkenheid en andere risico's en kansen ten gevolge van de klimaatverandering	190	✔ [2]	13
	201-3	Verplichtingen verbonden aan het plan met vaste prestaties en andere pensioenplannen	190	✔ [2]	
GRI 205: Anticorruptie 2016	205-2	Communication en opleiding over anticorruptiebeleiden en -procedures	100%		16
	205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en genomen maatregelen	Er was tijdens het voorbije boekjaar geen enkel incident van corruptie.		16
GRI 206: Anticoncurrerend gedrag 2016	206-1	Wettelijke acties voor anticoncurrerend gedrag, antitrust en monopolistische praktijken	Er waren in het voorbije boekjaar geen rechtsvorderingen wegens anticoncurrerend gedrag, inbreuken op de antitrustwetten en monopolistische praktijken.		16
GRI 300: MILIEU-UITDAGINGEN					
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	59,88,114 Gebruik van hulpbronnen	✔	7,8,12,13
	302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	59,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	7,8,12,13
	302-3	Energie-intensiteit	59,88,114 Gebruik van hulpbronnen	✔	7,8,12,13
	302-4	Vermindering van het energieverbruik	59,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	7,8,12,13
	302-5	Verlaging van de energie-eisen van producten en diensten	59,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	7,8,12,13
GRI 303: Water 2016	303-1	Wateronttrekking per bevoorradingsbron	60,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	6
	303-3	Gerecycleerd en hergebruikt water	60,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	6,8,12
GRI 305: Uitstoot 2016	305-1	Rechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 1)	58,88,114,115 Gebruik van hulpbronnen	✔	3,12,13,15
	305-2	Onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 2)	58,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	3,12,13,15
	305-3	Andere onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 3)	58,88,114 Gebruik van hulpbronnen	✔	3,12,13,15
	305-4	Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen	58,88,238 Gebruik van hulpbronnen	✔	13,15
	305-5	Vermindering van de broeikasgassen	58,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	13,15
GRI 306: Afvalwater en afval 2016	306-2	Afval per verwerkingskanaal	61,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	3,6,12
	306-5	Watermassa's beïnvloed door lozingen en/of afvoer	Het afvoerwater wordt in de openbare riolen geloosd.	✔	6,15
GRI 307: Conformiteit met milieu-eisen 2016	307-1	Het niet naleven van milieuwetten -regelgevingen	Er waren in het voorbije boekjaar geen sancties voor niet-naleving.		16
GRI 308: Milieu-evaluatie van de leveranciers 2016	308-1	Nieuwe leveranciers dat geanalyseerd werden door middel van milieucriteria	3% Gebruik van hulpbronnen		
	308-2	Negatieve milieu-impact in de bevoorradingsketen en genomen maatregelen	56 Gebruik van hulpbronnen		

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 246 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

2 Deze cijfers werden geauditeerd door de Commissaris (Jaarlijks Financieel Verslag 2018, Verslag van de Commissaris pagina 200).

GRI-NORM	PRINCIPE		PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT[1]	DOD
GRI 400: MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN					
GRI 401: Tewerkstelling 2016	401-1	Nieuw aangeworven medewerkers en rotatiegraad van het personeel	88,106,107		5,8
	401-2	Voordelen aan voltijdse medewerkers die niet gelden voor tijdelijke of deeltijdse medewerkers	88,106,107,108		8
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2016	403-2	Aantal en types arbeidsongevallen, beroepsziekten, verloren werkdagen, verzuim en werkgerelateerd overlijden	88,110,111		3,8
GRI 404: Opleiding en onderwijs 2016	404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar per medewerker	88,107		4,5,8
	404-2	Programma's voor de opwaardering van de vaardigheden van de medewerkers en programma's voor overgangsbijstand	106,107,110,111		8
	404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	100% 88		5,8
GRI 405: Diversiteit en insluiting 2016	405-1	Diversiteit van de bestuursinstanties en de medewerkers	88,108		5,8
	405-2	Genderbezoldigingsverhouding	88,106,107		5,8,9
GRI 406: Niet-discriminatie 2016	406-1	Discriminatie-incidenten en genomen corrigerende maatregelen	Er was geen enkel geval van discriminatie tijdens het voorbije boekjaar.		5,8,16
GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016	413-1	Operaties die de lokale gemeenschappen omvatten, effectenstudies en ontwikkelingsprogramma's	27,112,113 Integratie in de stad		
GRI 414: Maatschappelijke evaluatie van de leveranciers 2016	414-1	Nieuwe leveranciers die gecontroleerd werden op het gebruik van maatschappelijke criteria	3% Dialoog		5,8,16
	414-2	Negatieve maatschappelijke impact op de bevoorradingsketen en genomen maatregelen	Dialoog		5,8,16
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016	416-1	Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	27		
	416-2	Incidenten van niet-conformiteit inzake de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	27		16
GRI 417: Marketing en etikettering 2016	417-1	Vereisten voor informatie inzake producten en diensten evenals etikettering	63		12
	417-3	Incidenten van niet-conformiteit inzake marketingcommunicatie	0 Voorbeeldrol		16
GRI 419: Socio-economische conformiteit 2016	419-1	Het niet naleven van maatschappelijke en economische wetten en regelgevingen	Er waren geen boetes tijdens het voorbije boekjaar.		16
Environment					
CRE1: Energie-intensiteit van de gebouwen 2016			59,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	7,8,12,13
CRE2: Waterintensiteit van de gebouwen 2016			60,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	6,8,12
CRE3: Intensiteit van de broeikasgassen van de gebouwen 2016			58,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	13,15
Productverantwoordelijkheid					
CRE8: Type en aantal certificaties, ratings en labels voor nieuwe constructies, management, bezetting en herontwikkeling 2016			63,88 Gebruik van hulpbronnen	✔	4,6,7,8,10, 11,12,13

Bijlage VIII: Verslag beperkt nazicht

VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR INZAKE HET BEPERKTE NAZICHT VAN GESELECTEERDE MILIEU-, MAATSCHAPPELIJKE-, EN BESTUURINDICATOREN GEPUBLICEERD IN HET JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG VAN BEFIMMO NV PER 31 DECEMBER 2018

Aan de raad van bestuur

In onze bevoegdheid van onafhankelijke auditor 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 milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren ("de Gegevens") gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 ("Jaarlijks Financieel Verslag"). De milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren zijn gedefinieerd volgens de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" GRI Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3de versie, september 2017) en GHG protocol guidelines scope I, II, III. Deze Gegevens zijn geselecteerd door Befimmo NV en zijn aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen1 zoals weergegeven op pagina's 88 en 115 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot deze Gegevens met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 en omvatten de milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren van Befimmo NV met inbegrip van Fedimmo NV, Axento NV en Beway NV. Het beperkte nazicht werd uitgevoerd op basis van de Gegevens aangeleverd door Befimmo NV en meegenomen in de rapporteringsscope van het Jaarlijks Financieel Verslag. De onderstaande verklaring is bijgevolg enkel van toepassing op deze Gegevens en de overige indicatoren en informatie opgenomen in het deel "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag zijn geen onderdeel van de beoordelingsopdracht.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het raad van bestuur van Befimmo NV 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-Standards, de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3de versie, september 2017) en GHG protocol guidelines scope I, II, III, zoals beschreven in het deel "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 deel "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 pagina's 238 tot 241 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 milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren van 2018, aangeduid met een symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 88 en 115 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.

1 De volledige en gedetailleerde tabellen zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be)

VERKLARING

Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport hebben we geen significante afwijkingen geïdentificeerd die ons doen geloven dat de Gegevens m.b.t. Befimmo NV aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen[2] zoals weergegeven op pagina's 88 en 115 van het Jaarlijks Financieel Verslag niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI Standards richtlijnen, EPRA sBPR (3de versie, september 2017) en GHG protocol richtlijnen.

OBSERVATIE

Zonder de bovenstaande conclusie in vraag te stellen, vestigen wij uw aandacht op de volgende punten:

- Voor de BREEAM In-Use-certificaten is de vervaldatum in de meeste gevallen overschreden. Deze verlopen certificaten zijn gerapporteerd als actieve certificering. Bovendien is er geen hercertificeringsproces van deze gebouwen gestart.

Zaventem, 25 maart 2019
De onafhankelijke auditor

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

2 De volledige en gedetailleerde tabellen zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.com)

CONTACT

Befimmo NV
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel
BTW: 0455 835 167
Tel.: +32 (0)2 679 38 60
contact@befimmo.be

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Caroline Kerremans
Head of IR & Communication
Email : c.kerremans@befimmo.be

FOTO'S

Jean-Michel Byl
Sébastien Mélot

CREATIE, CONCEPT, DESIGN EN REALISATIE

Chriscom - www.chriscom.eu
Het Befimmo-team

VERTALINGEN

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.
This Annual Financial Report is also available in English.

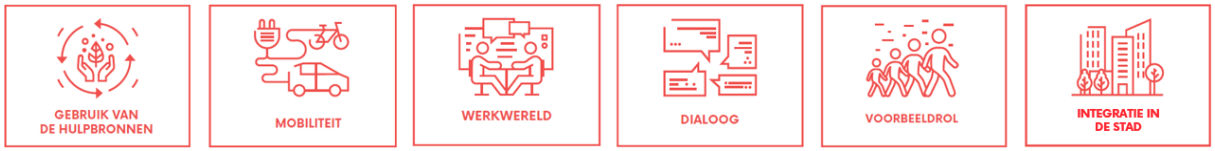
DRUK

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC® C008551

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies zal de Franse versie primeren.
Alle teksten werden geschreven en vertaald onder toezicht van Befimmo.

MVO-GOVERNANCE

- Interne organisatie en MVO-governance van Befimmo -



BESCHRIJVING

Vandaag is Befimmo's Maatschappelijke Verantwoordelijkheid volledig ingebed in haar strategie. De Bestuurders van Befimmo staan in voor de opmaak en de goedkeuring van de budgetten en van belangrijke beslissingen inzake MVO, onder meer tijdens strategische raden en de driemaandelijks geplande vergaderingen bij de publicatie van de resultaten.

Bovendien maakt Maatschappelijke Verantwoordelijkheid ook volledig deel uit van het dagelijks beheer van de Vennootschap. Alle medewerkers zijn van ver of van nabij, naargelang hun eigen competentiegebied, betrokken bij deze aanpak en zijn zich heel goed bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het leefmilieu.

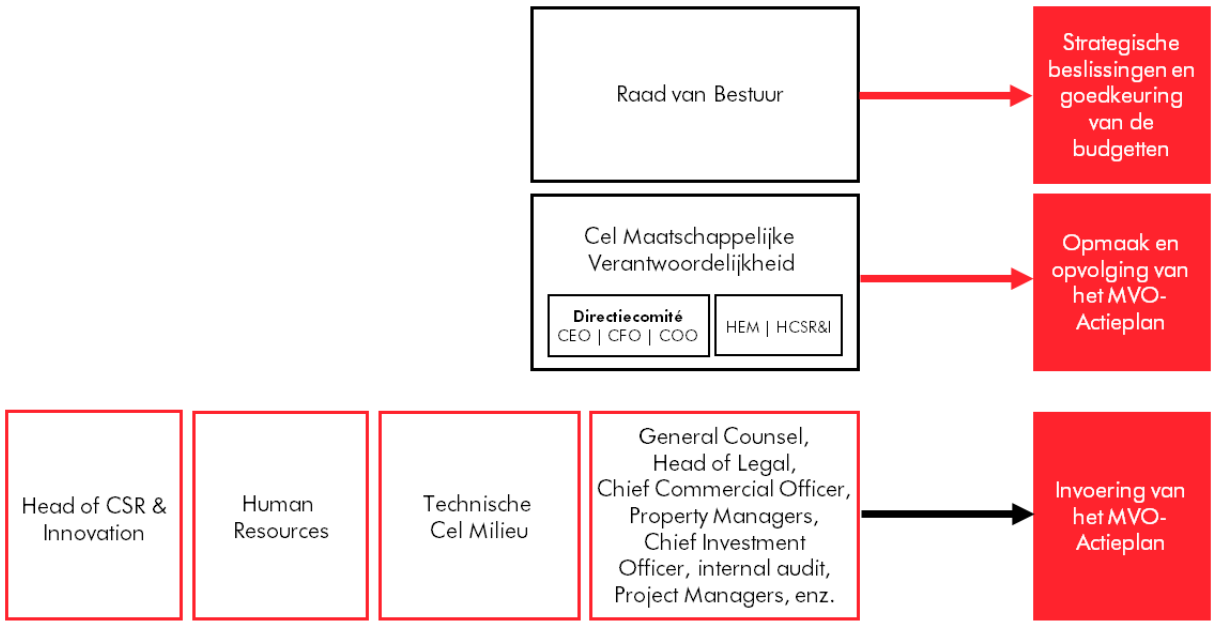
Op strategisch vlak bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CMV) uit vijf personen, waarvan drie leden van het Directiecomité: de Chief Executive Officer (CEO), de Chief Financial Officer (CFO), de Chief Operating Officer (COO), de Head of Environmental Management (HEM) en de Head of CSR & Innovation (HCSR&I). Deze Cel komt om de drie maanden samen en staat in voor de opmaak en de opvolging van het MVO-Actieplan, voor de toekenning van de gepaste middelen, en werkt actief mee aan de jaarlijkse Directiebeoordeling van het Milieumanagementsysteem ISO 14001.

Operationeel komt de Technische Cel Milieu (TCM), die uit vijf specialisten bestaat die tot doel hebben om de milieuprestatie van de portefeuille te verbeteren, geregeld bijeen en legt zich onder meer toe op de invoering van het MVO-Actieplan. Onder deze specialisten speelt de Green Adviser een belangrijke rol als toetser van de efficiëntie van de energie-investeringen op het terrein, terwijl een goed comfortniveau voor de huurders gewaarborgd wordt.

De Head of CSR & Innovation, lid van de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Deze heeft een zowel strategische rol (de MVO-strategie uitstippelen, de relaties met de betrokken partijen beheren) als operationele rol (de MVO-projecten coördineren en aansturen, het MVO-Actieplan beheren, optreden als intern adviseur van de andere afdelingen en de medewerkers aansporen tot verandering).

Daarnaast is inzake human resources de Human Recruitment & Talent Manager (HR&T) belast met de sensibilisering van alle teamleden om meer rekening te houden met de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, het opvolgen van de lopende initiatieven en de verdere ontwikkeling van de sterke bedrijfscultuur binnen Befimmo. Deze persoon werkt samen met de Head of CSR & Innovation en interageert met de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

Nog andere medewerkers hebben een specifieke verantwoordelijkheid in het kader van het Milieumanagementsysteem: General Counsel, Head of Legal, Chief Commercial Officer, Property Managers, Chief Investment Officer, Internal Audit, Project Managers, enz.



INTENTIE

Voor de komende jaren stelt Befimmo zich tot doel om enerzijds te blijven investeren in haar portefeuille, met het oog op duurzaamheid, en om de projecten die al lopen of gepland zijn, uit te voeren om de doelstellingen te halen. Anderzijds wil ze ook haar proces van dialoog voortzetten, met het streven naar het best mogelijke evenwicht tussen de verwachtingen van haar betrokken partijen en de uitdagingen waar ze geregeld mee te maken krijgt.

Daarnaast wil Befimmo ook haar onrechtstreekse impact verhogen door zich nog sterker op de huurders te richten, met diensten en installaties die ze hun al aanbiedt en nog meer zal aanbieden in de toekomst. Omdat de tevredenheid van haar huurders haar prioriteit is, stelt Befimmo alles in het werk om ze goed gelegen, flexibele, milieuvriendelijke en goed presterende gebouwen van kwaliteit aan te bieden. Ze zal er vandaag meer dan ooit op toezien om ze persoonlijke en volledige diensten ter beschikking te stellen. Ze zal haar gebouwen optimaal uitrusten en nog proactiever zijn in haar aanpak van sensibilisering van de huurders voor de energie- en milieukwesties.

In 2018 is Befimmo nog verder gegaan met haar MVO-beleid en -verslaggeving en zo (i) is ze overgegaan van de GRI-G4 naar de GRI Standards, wat een grondige herziening van haar MVO-beleid inhield, en (ii) heeft ze de mogelijkheid om een erkende aanpak te volgen onderzocht die Befimmo de mogelijkheid biedt om doelstellingen op lange termijn te bepalen, tot 2030, voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen (overeenkomstig de aanbevelingen van de wetenschappers van het IPCC[1]). Zo levert ze haar bijdrage tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, volgens de beslissing van de COP21.

Ook volgende projecten worden voortgezet:
- De verdere uitbouw van coworking in een aantal gebouwen van de portefeuille
- Het project Innovation@Befimmo
- De voortdurende projecten rond mobiliteit en welzijn

[1] Intergouvernementeel panel van deskundigen die zich over de evolutie van het klimaat buigen. Het werd in 1988 opgericht door de World Meteorological Organization.

AANPAK

Alle verwezenlijkingen in verband met de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid vonden plaats volgens de interne MVO-organisatie van Befimmo:

- De verantwoordelijke waardeketen
- De innovatie en de evolutie van de werkwijzen (project Innovation@Befimmo)
- Het partnerschap met Silversquare en de verdere uitbouw van het aspect coworking (Triomf)
- De diverse projecten rond mobiliteit en welzijn
- Het beheer van duurzame aankopen
- …

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN

Het Actieplan van Befimmo haakt aan bij 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen die de Verenigde Naties bepaalden: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 en 17.

1: geen armoede
3: goede gezondheid en welzijn
4: kwaliteitsvol onderwijs
5: gendergelijkheid
6: schoon water en sanitair
7: betaalbare en duurzame energie
8: eerlijk werk en economische groei
9: industrie, innovatie en infrastructuur
10: ongelijkheid verminderen
11: duurzame steden
12: verantwoorde consumptie en productie
13: klimaatactie
15: leven op het land
16: vrede, justitie en sterke publieke diensten
17: partnerschap om doelstellingen te bereiken

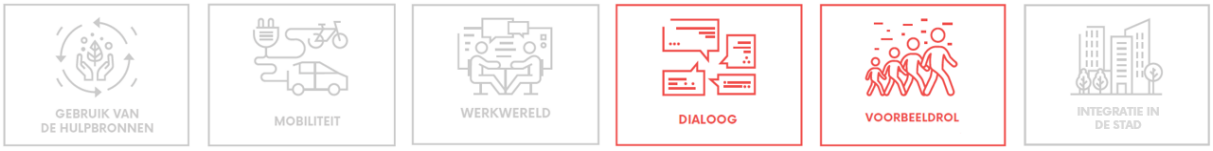
In de lopende projecten houdt Befimmo rekening met de DOD's in kwestie.

KERNINDICATOREN

INDICATOREN	BESCHRIJVING	REFERENTIE GRI STANDARD EPRA sBPR	DOELSTELLINGEN
Precautionary Principle or approach	Organisatieprofiel: Voorzichtigheidprincipes of -aanpak	102-11	Voortdurende verbetering
Statement from senior decision-maker	Strategie: Verklaring van de hoogst geplaatste beslisser	102-14	Voortdurende verbetering
Governance structure	Governance: Structure van de governance	102-18	Voortdurende verbetering
Delegating authority	Governance: Delegatie van de bevoegdheden	102-19	Voortdurende verbetering
Executive-level responsibility for economic, nvironmental, and social topics	Governance: Verantwoordelijkheden van het hoger kader voor economische, maatschappelijke en milieukwesties	102-20	Voortdurende verbetering
Role of highest governance body in setting purpose, values, and strategy	Governance: Rol van het hoogste governance-orgaan voor de bepaling van de doelstellingen en waarden, en van een strategie	102-26	Voortdurende verbetering
Evaluating the highest governance body's performance	Governance: Beoordeling van de prestatie van het hoogste governance-orgaan	102-28	Voortdurende verbetering
Highest governance body's role in sustainability reporting	Governance: Rol van het hoogste governance-orgaan in de duurzame verslaggeving	102-32	Voortdurende verbetering
Communicating critical concerns	Governance: De cruciale punten van zorg communiceren	102-33	Voortdurende verbetering
Entities included in the consolidated financial statements	Verslaggeving: Entiteiten die opgenomen zijn in de geconsolideerde financiële staten	102-45	Voortdurende verbetering
Defining report content and topic Boundaries	Verslaggeving: De inhoud van het rapport en de limieten van het onderwerp bepalen	102-46	Voortdurende verbetering
Changes in reporting	Verslaggeving: Wijzigingen in de rapportering	102-49	Voortdurende verbetering

ETHIEK

- Ethische werkwijzen in het team en in het bestuur van Befimmo -



BESCHRIJVING

Befimmo is als vennootschap die een openbaar beroep doet op het spaarwezen, en als Gereglementeerde Vastgoed-vennootschap ("GVV"), onderworpen aan een geheel van regels die bedoeld zijn om belangenconflicten te vermijden en beleggers en controleorganismen te informeren. Befimmo sluit zich ook aan bij de principes van corporate governance, vastgelegd in de Belgische Corporate Governance Code.

Naast deze governanceprincipes past Befimmo ethische werkwijzen toe in het beheer van haar human resources en de aanwerving.

Deze werkwijzen zijn te vinden in volgende documenten, die op de website van de Vennootschap gepubliceerd zijn.

- Jaarlijks Financieel Verslag 2018, hoofdstuk "Governance"
- Jaarlijks Financieel Verslag 2018, hoofdstuk "Team"
- Ethische code:
  Befimmo handelt, conform de wet en conform de eigen statuten, in overeenstemming met haar maatschappelijk belang, dat het belang van haar betrokken partijen omvat. Ze verbindt er zich toe om altijd – zowel ten opzichte van haar klanten, medewerkers en zakenrelaties als ten opzichte van haar aandeelhouders – te handelen in naleving van de wetten en regelgevingen die gelden in alle economische sectoren van het land en met respect voor ethiek. Befimmo tolereert geen enkele vorm van corruptie en weigert relaties aan te knopen met personen die betrokken zijn in illegale activiteiten of hiervan verdacht worden. In dit verband heeft Befimmo een intern beleid uitgewerkt om de risico's met betrekking tot witwaspraktijken en financiering van terrorisme te beperken.

  http://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/code_ethique_nl_font_befimmo_2.pdf

DOELSTELLING

Het doel is om inbreuken te voorkomen en zo veel mogelijk te beperken en onberispelijk te zijn op het vlak van interne ethiek.

Befimmo verbindt er zich toe om (i) procedures in te voeren en maatregelen te nemen om de ethiek te waarborgen op alle niveaus bij Befimmo, (ii) de risico's van corruptie, concurrerentie-vervalsend gedrag, belangen-conflicten, enz. te voorkomen.

- Corporate-governanchecharter:
  Dit corporate-governancecharter en de bijgevoegde interne reglementen beschrijven alle regels, procedures en werkwijzen die bepalen op welke manier de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd. Befimmo hanteert de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode.

  https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/corporate_governance_charter_nl.pdf

- Dealing code:
  Deze Code heeft tot doel haar bestemmelingen bewust te maken van de toepasselijke regelgeving betreffende marktmisbruik (handel met voorkennis en marktmanipulatie) en ze, onafgezien van de regels die van toepassing zijn krachtens het Reglement, te herinneren aan de verplichtingen die in dat verband worden opgelegd, enerzijds aan de Vennootschap, in haar hoedanigheid van beursgenoteerde Vennootschap die Financiële Instrumenten uitgeeft, en anderzijds aan alle personen die activiteiten uitoefenen binnen de Vennootschap of voor de Vennootschap en die toegang kunnen hebben tot voorkennis.

  http://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20180207_dealing_code_befimmo_nl_final_sans_annexes.pdf

- Intern auditreglement:
  De interne audit is een interne, onafhankelijke en vaste functie van de Vennootschap, die opgezet werd om alle activiteiten van de Vennootschap te onderzoeken en te beoordelen met het oog op de verbetering van de operationele efficiëntie, het beheer van de risico's en de interne controlesystemen. De Raad van Bestuur heeft beslist om een interne audit in te voeren voor Befimmo, in een geleidelijke aanpak, en heeft het Auditcomité verzocht om het Intern Auditreglement goed te keuren.

  http://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/Corporate_doc/befimmo_-_reglement_van_de_interne_audit_-_mei_2015.pdf

AANPAK

1. Voorbeelden van ethische werkwijzen naar het team toe:

- Diversiteit: Het betreft ethische werkwijzen in het human resources management en in de aanwerving. Befimmo stelt zich op als een Vennootschap die openstaat voor diversiteit (leeftijd, geslacht, afkomst, taal, enz.) met respect voor ieders identiteit. Tijdens het boekjaar 2018 was er geen enkele klacht op het vlak van tewerkstelling.
- Uitdagingen volgens de betrokken partijen: discriminatie (afkomst, M/V, handicap), integratie, opleiding van de jongeren, bezoldiging.
- Andere: Integratie van de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid bij het hele team, aan de hand van de jaarlijkse doelstellingen die tijdens de eindejaarsbeoordelingen worden bepaald.

2. Voorbeeld van ethiek in de governance:

- Voorkomen van de risico's van corruptie, concurrentievervalsend gedrag, belangenconflicten, in verband met de reputatie, en sensibilisering voor de ethiek en de naleving van wetten.
- Uitdagingen volgens de betrokken partijen: bedrijfscultuur, waarden, ethische code.

Het gaat niet om welbepaalde verwezenlijkingen, maar wel om doorlopende doelstellingen.

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN

3.5: De preventie en behandeling versterken van misbruik van verslavende middelen, met inbegrip van drugsgebruik en het schadelijk gebruik van alcohol: Bewustmaking van de teamleden

5.1: Een einde maken aan alle vormen van discriminatie jegens vrouwen en meisjes, overal: Sensibilisering van de teamleden, het management en de leden van de Raad van Bestuur

5.5: Verzekeren van de volledige en doeltreffende deelname van vrouwen en voor gelijke kansen inzake leiderschap op alle niveaus van de besluitvorming in het politieke, economische en openbare leven: Evenwicht mannen/vrouwen in de managementfuncties en in de Raad van Bestuur

10.4: Beleid voeren dat geleidelijk tot een grotere gelijkheid leidt, in het bijzonder inzake fiscaliteit, lonen en sociale bescherming: Analyse op HR-niveau

KERNINDICATOREN

INDICATOREN	**BESCHRIJVING**	**REFERENTIES** GRI STANDARDS & EPRA sBPR	**DOELSTELLINGEN**
Information on employees and other workers	Informatie betreffende de werknemers en andere medewerkers	102-8	Voortdurende verbetering
Values, principles, standards, and norms of behavior	Waarden, principes, standaarden en normen met betrekking tot gedrag	102-16	Voortdurende verbetering
Mechanisms for advice and concerns about ethics	Adviesmechanismen en ethische punten van zorg	102-17	Voortdurende verbetering
Communication and training about anti-corruption policies and procedures	Communicatie en opleiding over het beleid en de procedures tegen corruptie	205-2	Voortdurende verbetering
Employee gender diversity	Diversiteit van de governancemedewerkers en -organen en percentage mannelijke en vrouwelijke werknemers	405-1 Diversity-Emp	Voortdurende verbetering
Incidents of discrimination and corrective actions taken	Incidenten van discriminatie en ondernomen corrigerende acties	406-1	Voortdurende verbetering

RAPPORTERING & ERKENNINGEN

- In dialoog blijven met de personen en entiteiten die beïnvloed worden door de activiteiten van de Vennootschap en transparant communiceren over de opzet en de opvolging van de initiatieven -

TRANSPARANTE COMMUNICATIE

Befimmo besteedt bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en aan de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de financiële en niet-financiële mededelingen.

Sinds enkele jaren volgt Befimmo de tendens om niet alleen de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de rapportering inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom sloot ze zich aan bij de indicatoren die de EPRA publiceert en eveneens bij de richtlijnen van het GRI Standards ("Core") en van de vastgoedsector GRI-CRESS voor haar hele Verslag.

DOELSTELLING

Het doel is om de communicatie – in lijn met de referentienormen die van kracht zijn – voortdurend verder te zetten en te verbeteren.

ERKENNINGEN

Op het vlak van verslaggeving werden in het boekjaar 2018 volgende erkenningen en prijzen behaald:

- Befimmo kreeg de "EPRA Gold Award Financial Reporting" voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2017 en voor de vierde keer de "EPRA Gold Award Sustainability Report" voor haar MVO-Verslag;
- Befimmo behaalde bij de GRESB een score van 81%, wat overeenkomt met het "Green Star" statuut van de GRESB;
- Befimmo kreeg het statuut "A- Leadership" voor de CDP-vragenlijst 2018.

Hieronder een overzicht van de scores die Befimmo in de loop der jaren toegekend kreeg:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EPRA BPR GOLD [1]	Gold & Most Improved	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
EPRA sBPR GOLD [1]	-	Silver	Silver	Bronze	Gold	Gold	Gold	Gold
CDP [1]	-	-	-	83B	95C	A- Leadership[2]	B Management	A- Leadership
GRESB [1]	-	56%	59%	70%	83% Green Star	82% Green Star	86% Green Star	81% Green Star
ISS-oekom					Prime C	-	-	Prime C+
MSCI					A	BBB	A	A
standard ethics	-	-	-	-	EE-	EE-	EE-	EE-
SUSTAINALYTICS	-	-	-	-	-	-	-	64/100

Het doel is om de communicatie voort te zetten en voortdurend te verbeteren, in aansluiting met de vigerende referentienormen.

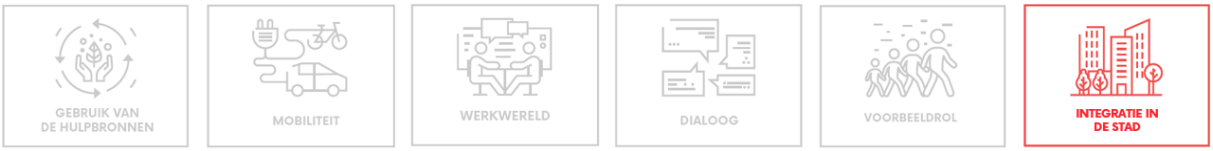
KERNINDICATOREN

INDICATOREN	BESCHRIJVING	REFERENTIES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	DOELSTELLINGEN
External initiatives	Externe initiatieven (GRESB-, CDP-vragenlijsten, enz.)	102-12	Voortdurende verbetering
Approach to stakeholder engagement	Aanpak in verband met het engagement van de betrokken partijen	102-43	Voortdurende verbetering
Claims of reporting in accordance with the GRI Standards	Bevestigde verslaggeving volgens de GRI-normen	102-54	Voortdurende verbetering
Incidents of non-compliance concerning marketing communications	Incidenten van non-conformiteit betreffende de marketingcommunicatie	417-3	Voortdurende verbetering

[1] Vrijwillige deelname van Befimmo.
[2] Nieuw scoresysteem (van A tot D-) sinds 2016.

INTEGRATIE IN DE STAD

- Het gebouw als kernspeler in een ecosysteem -



BESCHRIJVING

Elk gebouw maakt deel uit van een gemeenschap, van een omgeving. Befimmo wil graag dat dit harmonieus kan voor haar hele portefeuille, zodat elk gebouw past in de wijk waar het gevestigd is, zowel architecturaal als door de gedeelde diensten die er worden aangeboden en de activiteiten die er plaatsvinden.

In deze context bevestigt Befimmo opnieuw dat ze wil beantwoorden aan de verwachtingen van haar gebruikers enerzijds, met het aanbod van een omgeving die openstaat voor multifunctionaliteit, met evolutieve werkruimtes en met bedrijfsnetwerken, en anderzijds van de externe gemeenschap, door gebouwen te ontwerpen met een venster op de stad, om zo bij te dragen tot de veiligheid, maar ook om ruimtes op te waarderen die normaal maar weinig gebruikt worden, zoals daken, grote inkomhallen, enz.

De Vennootschap is ook op zoek naar een efficiënt en duurzaam gebruik van de stedelijke omgeving. De uitdagingen voor Befimmo zijn ook om de weinig gebruikte ruimtes op te waarderen en ze nieuwe functies toe te eigenen, meer ruimte laten voor groene zones en ontspanningsruimtes, en om klassieke ruimtes om te vormen tot inspirerende ruimtes.

DOELSTELLING

De doelstelling van Befimmo is een nieuwe visie te hebben voor haar renovatie- en/of bouwprojecten.

Ze gelooft vast dat deze geïntegreerd moeten worden als elementen van een menselijk en duurzaam ecosysteem.

Daarom zal ze het oor blijven te luisteren leggen bij de betrokken partijen die actief zijn in de buurt van deze projecten.

Befimmo beseft dat ze in haar aanpak soms beperkt wordt door de stedenbouwkundige regelgeving, de ligging van bepaalde bestaande gebouwen of ook de specifieke beperkende kenmerken van een gebouw, enz. In dat kader blijft ze een verantwoordelijke stedelijke evolutie nastreven.

AANPAK

Befimmo integreert haar gebouwen in de stad op het vlak van (i) architectuur bij een renovatie en/of bouw, (ii) diensten en faciliteiten die aan de huurders en aan andere betrokken partijen worden aangeboden, (iii) de mix van de bestemmingen, met een voorstel van gedeelde ruimtes, coworkingruimtes, restaurants, huisvesting, enz., (iv) deelname aan de digitale transformatie van de verschillende wijken waarin ze geïmplementeerd is.

Elk nieuw project wordt in die zin uitgedacht, in samenwerking met zowel de administraties als de architecten. Het gaat inderdaad in de eerste plaats om samenwerking tussen de verschillende afdelingen van Befimmo die met dat doel voor ogen worden gesensibiliseerd en gevormd, met opleidingen, conferenties of reizen en bezoeken aan andere sites en inspirerende voorbeelden.

Heel wat voorbeelden van emblematische, lopende en toekomstige, projecten ondersteunen deze aanpak.

Bovendien heeft Befimmo, in het kader van haar denkoefening van haar numerieke transformatie, beslist om zich begin 2019 bij andere privépartners aan te sluiten (Joyn International, Thanksys, Belfius) op de Smart Cities Chair, georganiseerd door de Vrije Universiteit Brussel, haar faculteit voor Economische en Sociale Wetenschappen en Solvay Business School en haar onderzoekcentrum imec-SMIT.

VERWEZENLIJKINGEN 2018

Up4North

De vereniging Up4North groepeert de belangrijkste institutionele eigenaars van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo.

Het ecosysteem dat uitgebouwd werd in de toren 1 van het WTC, die Befimmo ter beschikking van tal van organisaties stelde (universiteit, architecten, startups, bibliotheek, kunstenaars, conferentiecentrum, enz.), geeft een meerwaarde aan de wijk. Het maakte ook mogelijk om alle betrokken partijen - de regionale en stedelijke autoriteiten inbegrepen - bewust te maken van de fantastische troef die de Noordwijk biedt, zo dicht bij het historisch centrum van de stad en met het grootste openbaarvervoercentrum van het land.

Na de tijdelijke ingebruikname van de toren 1 van het WTC zal het ecosysteem van Up4North binnenkort een nieuwe ruimte vinden in de Noordwijk, om zo verder de wijk nieuw leven in te blazen.

Beetje bij beetje verandert de buurt van gewone doorgang voor pendelaars op weg naar hun werk naar een echte “place to be” voor de Brusselaar.

Quatuor-project

Dankzij zijn nieuwe architectuur is het Quatuor-project (60.000 m^2) in de Brusselse Noordwijk ontworpen om harmonieus in zijn stedelijke omgeving te passen. Ook in dit project staat verscheidenheid centraal.

De bouwwerken van de Quatuor zijn aan de gang. Het project, gericht op een mix van functies, beantwoordt aan de snelle evolutie van de huidige en toekomstige behoeften van gebruikers en bewoners.

Ter herinnering, de Quatuor is al voor ongeveer een derde van zijn oppervlakte voorverhuurd aan Beobank (22.000 m^2).

Befimmo kondigde onlangs ook de opening van een coworkingruimte van Silversquare aan. Naast de coworkingen kantooroppervlaktes zal Quatuor open zijn naar de stad, en de link leggen tussen het historisch hart van de stad en de Noordwijk. Het zal allerlei diensten aanbieden, zoals een boekhandel, een fitnesszaal, restaurants, een eventruimte, een binnentuin, dakterrassen, een “pop-up” ruimte en nog veel meer.

ZIN: een nieuwe multifunctionele ruimte

In 2018 vroeg Befimmo een vergunning aan voor haar nieuw project in de Brusselse Noordwijk. Dit project kreeg de naam "ZIN" en betreft de herontwikkeling van de site van de huidige torens 1 en 2 van het WTC.

ZIN is een multifunctioneel project van ongeveer 110.000 m² bovengronds, waaronder 75.000 m² kantoren (een coworkingruimte inbegrepen), 14.000 m² woongelegenheid, 16.000 m² hotel, en verder sportruimtes, vrijetijdsruimtes, horeca en handelszaken.

Dankzij deze verschillende functies, die in elkaar overgaan, zal het project sterk bijdragen tot de uitbouw van een echte en nieuwe dynamiek in de Noordwijk, die onder impuls van de vereniging Up4North al wordt omgevormd naar een echte stadswijk, die zeven dagen per week volop leeft.

ZIN zal volledig geïntegreerd worden in het bestaand stedelijk ecosysteem en open zijn naar de stad. Het gaat om een zeer innovatief project, zowel wat zijn architectuur als wat het ontwerp en de milieuvriendelijkheid betreft. Het is onder meer energieneutraal en sterk gericht op circulariteit.

Het welzijn van de gebruikers staat centraal in dit project. Het kantoorgedeelte sluit volledig aan op de principes van de nieuwe werkwereld en zal erg flexibel zijn, zowel in gebruik als in haar eventuele toekomstige bestemming.

De werken starten nog in het eerste kwartaal van 2019 en zullen tot midden 2023 lopen.

Zoals Befimmo al meldde, neemt het kantoorgedeelte van het ZIN-project deel aan een overheidsopdracht voor werken die door de Vlaamse Overheid in 2017 werd opgestart. Voor het hotelgedeelte is een vernieuwend hotelconcept gepland, in samenwerking met een gespecialiseerde operator. De woningen zullen verhuurd worden.

Mobiliteit

Gezien de Belgische steden meer en meer dichtslibben, blijft Befimmo de verbinding tussen haar gebouwen en het openbaar vervoer bevoorrechten.

Ingevolge de evolutie van de mentaliteiten ten opzichte van het voertuigbezit, ontwikkelen zich bovendien ook recentelijk oplossingen van alternatieve mobiliteit in Brussel. Befimmo is zich bewust van de troeven van deze oplossingen voor de stedelijke ontwikkeling en draagt bij tot hun invoering door deze troeven een gemakkelijke toegang te bieden tot de gebouwen uit haar portefeuille. Dit vertaalt zich concreet in initiatieven zoals de uitbreiding van deelzones, de toevoeging van gedeelde voertuigen of de mutualisering van parkings. Bovenop het belang voor de huurders, zijn deze initiatieven ook rechtstreeks voordelig voor de gemeenschappen rondom het gebouw.

In 2018 is Befimmo zo'n initiatieven blijven testen door ze concreet toe te passen op het gebouw van haar hoofdzetel. Op basis van de feedback wenst Befimmo deze initiatieven door te voeren in haar volledige portefeuille vanaf 2019.

Fiche "Mobiliteit"

Diensten en faciliteiten

Befimmo stelt een brede waaier aan gemeenschappelijke diensten ter beschikking van haar huurders om hun dagdagelijks leven te vereenvoudigen: food trucks, beveiligde lockers om pakjes te ontvangen en terug te sturen, kinderopvang, fitness, restaurants, douches, elektrische laadpalen voor auto's en fietsen, enz.

Fiche "Werkwereld"

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN

Door de grondige analyse van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[1] in 2017 kon Befimmo bepalen op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of negatieve impact konden hebben en de strategische prioriteiten stellen. Volgens deze analyse heeft de strategische as Integratie in de stad invloed op de volgende subdoelstellingen van de DOD's:

9.1: Een kwalitatieve, betrouwbare, duurzame en veerkrachtige infrastructuur uitbouwen

11.3: De duurzame stadsontwikkeling versterken

11.4: De inspanningen om het erfgoed te beschermen en veilig te stellen verhogen

11.6: De nadelige milieu-impact van de steden per inwoner verminderen

11.7: Iedereen toegang bieden tot veilige, groene en openbare ruimtes

13.3: Bewustmaking betreffende de aanpassing aan de klimaatveranderingen, de vermindering van hun effecten en de beperking van hun impact

15.5: Een einde maken aan de verarming van de biodiversiteit

KERNINDICATOREN

De duurzame integratie in de stad is een recent thema waarvoor nog geen doelstelling werd bepaald. Toch werd nu twee jaar op rij een indicator op dat vlak berekend. Het gaat om deze van het "Community Engagement", die de EPRA publiceerde. Om deze te berekenen, houdt Befimmo rekening met de projecten die ze steunt en uitrolt in de Noordwijk, met de affichages, enquêtes of ook openbare raadplegingen die ze organiseert bij de aanvraag van stedenbouwkundige of milieuvergunningen. Tijdens het boekjaar 2018 werd deze aanpak toegepast op 27%[2] van de geconsolideerde portefeuille. Het is de bedoeling om dit resultaat elk jaar te verbeteren. De teams werken samen aan de stedelijke evolutie, aan de invoering van indicatoren voor het meten van de vooruitgang in aantal gebouwen die met deze evolutie stroken.

Daarnaast volgt Befimmo en inspireert zich op andere benchmarks en certificaties, zoals de certificaties *Well*[3] of *Be Exemplary*[4], enz., die met name rekening houden met de integratie van het gebouw in de stad.

---

1 http://www.un.org/sustainabledevelopment/

2 De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die afhankelijk zijn van de lopende en/of ontwikkelingsprojecten.

3 https://www.wellcertified.com/

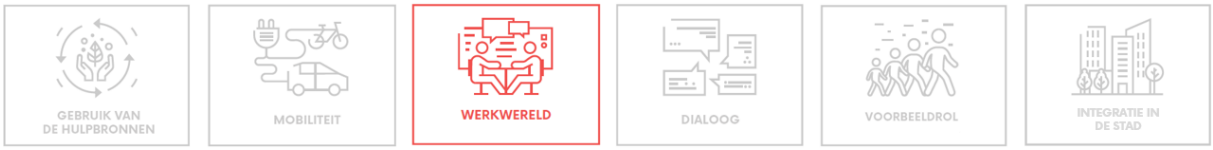
4 Brusselse voorbeeldgebouwen (https://urbanisme.irisnet.be/be-exemplary)

INDICATOREN	BESCHRIJVING	REFERENTIES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RESULTAAT 2017	RESULTAAT 2018	DOEL-STELLINGEN
Community engagement, impact assessments and development programmes	Het percentage gebouwen van de portefeuille dat werd ingericht na overleg met de omwonenden en gemeenschappen	413-1 Comty-Eng	41%	27%[5]	Te bepalen
Opening naar de stad	Gedeelde vergaderzalen, tuin en/of terras open naar het publiek toe, horeca, coworking ruimtes, sportzalen, crèches	-	Niet berekend	23%	Te bepalen
Diensten en faciliteiten inzake mobiliteit	Aanwezigheid van diensten verbonden aan mobiliteit (parking, laadpalen, fietsinfrastructuur)	-	Niet berekend	11%	100%

[5] De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die afhankelijk zijn van de lopende en/of ontwikkelingsprojecten.

WERKWERELD

- De werkruimtes herbekijken op basis van het type activiteit en het profiel van de gebruiker -



BESCHRIJVING

De wereld is in beweging, beroepen evolueren: nieuwe technologieën volgen elkaar in een snel tempo op, de nieuwe generaties hebben andere, zeer flexibele leefwijzen, de punten van zorg om het milieu en de gezondheid worden doorslaggevend.

De gebruikers en huurders van vandaag zoeken een eigenaar die ze veel meer biedt dan een "premium" gebouw. Ze willen in aangename ruimtes met veel licht werken, ruimtes met een venster op de buitenwereld, toegang tot diensten die hun dagelijks leven vereenvoudigen, ze willen zich vlot kunnen verplaatsen, zonder parkeertoestanden, enz.

In deze tijd is het voor bedrijven meer dan ooit een hele uitdaging om hun medewerkers te houden en om nieuw talent en de nieuwe generaties aan te trekken. Ondanks de complexe configuratie van bepaalde gebouwen, een minder vanzelfsprekende ligging of de weerstand tegen verandering bij bepaalde gebruikers, wil Befimmo toch aanhaken bij deze evolutie.

DOELSTELLING

De gebouwen in de portefeuille van Befimmo met elkaar verbinden, de huurders meer flexibiliteit bieden met een aanbod van verschillende over de onderling verbonden gebouwen verspreide werkkaders, het gamma diensten in de hele portefeuille uitbreiden om zo de user experience te verbeteren en connecties te maken.

Om op al die nieuwe gegevens in te spelen, verruimt Befimmo haar kijk op de werkruimtes van morgen en de manier om ze te ontwerpen en te gebruiken. Ze twijfelt er niet aan dat ze zich in deze evolutie moet inpassen en haar vastgoedportefeuille moet aanpassen om deze bijzonder aantrekkelijk te houden.

Ze wil de digitalisering in goede banen leiden en mensgerichte, flexibele, innovatieve en multifunctionele omgevingen aanbieden, om te sporen met de nieuwe werkwijzen en die ruimtes met elkaar te verbinden. Het worden dan plekken voor een mix van gebruikers (qua grootte, beroep, structuur, enz.) die een gemeenschap vormen en nieuwe banden smeden in een werkwereld die volop evolueert.

De gebouwen, de kantoren, de coworking- en vergaderruimtes van Befimmo worden allemaal uitgedacht en uitgewerkt met een enkele gedachte in het achterhoofd: van werken een productieve en aangename belevenis maken.

Het welzijn, de gezondheid en de veiligheid van de gebruikers blijven nog altijd doorslaande criteria in het ontwerp van die ruimtes.

Naargelang de kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, type huurovereenkomst, enz.), krijgen de huurders de beschikking over een restaurant, een cateringdienst, kinderopvang, een fitnesscentrum, douches, beveiligde kastjes, een fietsstalling en parkeerruimte voor wagens, uitgerust met elektrische laadpalen.

AANPAK

Op termijn zullen alle gebouwen van Befimmo met meerdere huurders, en ook de nieuwe projecten, geschikt zijn voor verschillende, maar altijd inspirerende vormen van inrichting, die aanzetten tot uitwisseling tussen organisaties en bedrijven. Befimmo zal partij trekken van een toegevoegde waarde, omdat ze haar huurders een concept van netwerken en uitwisselingen zal kunnen voorstellen, dat bestaat uit:

- anders ingerichte kantoorruimtes naargelang de activiteit van de medewerker ("activity-based"). Het gaat om gedeelde ruimtes voor samenwerking, gericht op concentratie, inspirerende vergaderzalen, enz.;
- ruimtes waar het welzijn van de gebruiker een prioriteit is van bij het ontwerp: de klemtoon komt onder meer op de akoestiek, de luchtkwaliteit, het warmtecomfort, enz.;
- coworkingruimtes, met de tastbare aanwezigheid van een gemeenschap van verschillende organisaties;
- "meeting centers" voor de organisatie van vergaderingen, seminars, brainstormings, enz.;
- een ruim gamma van gedeelde diensten, om het dagelijks leven van de gebruikers te vereenvoudigen: *foodtrucks, beveiligde kastjes om pakjes op te bergen of af te halen, kinderopvang, fitness, restaurants, douches, elektrische laadpalen voor auto's en fietsen, enz.*

Om deze werkomgevingen uit te denken en te ontwerpen, (i) inspireert Befimmo zich op en omringt zich met deskundigen, (ii) doet haar verschillende teams samenwerken (Property, Project, MVO, Milieu, Commercieel, enz.) en (iii) gaat partnerships aan om de knowhow en de deskundigheid te delen.

Bovendien is de evolutie van de werkwereld vandaag de dag een feit, net als de toenemende digitalisering in onze maatschappij.

In die context van digitalisering en met de wil om niet alleen de best mogelijke werkruimtes aan te bieden op het vlak van kwaliteit, comfort, en energie-efficiëntie, maar ook inzake gebruikerservaring, heeft Befimmo een echte denkoefening willen starten rond onze gebouwen, dé leefplek voor duizenden werknemers.

VERWEZENLIJKINGEN 2018

Silversquare @Befimmo

In 2017 hebben Befimmo en Silversquare de krachten gebundeld om een entiteit op te richten die in de gebouwen van Befimmo gevestigd is. Eind 2018, één jaar na de oprichting van de joint-venture Silversquare @Befimmo, neemt Befimmo een meerderheidsbelang van 61% in Silversquare. Met de overname zal Befimmo verschillende werkplaatsoplossingen aanbieden in een model van hybride kantoren, gaande van het traditionele kantoor, over het gemengde kantoor met coworking en traditionele ruimte, tot het volledige coworkinggebouw. De gebruikers zullen genieten van flexibiliteit in tijd (duur van hun contract), werkruimte (gemakkelijk minder of meer ruimte innemen afhankelijk van hun behoeften) en vergaderfaciliteiten.

Het is de bedoeling dat vier tot vijf coworkingruimtes ontwikkeld worden in de komende twee jaren. In mei 2018 werden de eerste 4.000 m^2 coworking al ingericht in het Triomf-gebouw, dat voor zijn uitstekende ligging werd gekozen.

Smart building (hyperconnectiviteit)

Na een eerste interne denkoefening wenst Befimmo het debat te openen voor haar partners en gesprekspartners om de volgende vraag te beantwoorden: "Hoe kan Smart Building de werkomgeving en meer in het bijzonder de gebruikerservaring verbeteren?"

Onder de vorm van workshops heeft Befimmo vooreerst meerdere externe belanghebbenden, zoals experts en bestaande/toekomstige partners, samen gebracht met als doel beter te begrijpen welke voordelen een verbonden kantoorgebouw kan hebben voor de huurders, de dienstverleners en de eigenaar zelf.

Volgende fase? De huurders ontmoeten om zo een beter inzicht te krijgen in hun echte behoeften en verwachtingen, evenals hun bezorgdheden. Deze denkoefening, die globaal en innoverend wil zijn, moet resulteren in het opzetten van een actieplan voor de komende jaren.

Diensten en faciliteiten

Befimmo heeft al twee projecten uitgevoerd op haar Ikaros Business Park site, in de Brusselse rand, die uitgerust is met de meest geavanceerde tools op het vlak van werkefficiëntie en werkcomfort. Alle huurders kunnen er beschikken over kinderopvang, een restaurant, een fitness, gedeelde vergaderzalen, flex offices, enz.

Nog een voorbeeld is de inrichting van gedeelde vergaderzalen op de benedenverdieping van de Blue Tower en van het Triomf-gebouw. Deze gedeelde vergaderzalen zijn ideaal gelegen en uitgerust met de jongste audiovisuele technieken. Ze zullen aan de gebruikers van de gebouwen aangeboden worden voor aantrekkelijke tarieven, maar ook aan alle andere bedrijven die een zaal willen huren voor een of meer meetings.

Met de lancering van het concept "On-Site Ahooga Bike Store & Services", wil Befimmo aanzetten tot het gebruik van (al dan niet elektrische) fietsen in bedrijven, door samen met Ahooga een 'on-site' service aan te bieden.

De eerste gebouwen van Befimmo die van deze nieuwe "on-site" dienstverlening genieten zijn "Central Gate" in het Brussels stadscentrum, op enkele stappen van het Centraal Station, en het gebouw "Triomf" in Elsene, waar sinds juni dit jaar ook een Silversquare-coworkingcentrum gevestigd is.

Fiche "Mobiliteit"

Smart Ways of Working (SWOW) – de eigen omgeving van Befimmo als laboratorium

Befimmo hecht veel belang aan de samenhang in haar aanpak. Ze testte in de gebouwen die ze zelf betrekt de ombouw van gewone kantoorruimtes tot ruimtes voor ontmoetingen en uitwisselingen tussen de leden van een team. Ze werkte een project uit voor de invoering van de "Smart Ways of Working" (SWOW) voor haar medewerkers, dat eind 2016 concreet vorm kreeg. Vandaag biedt Befimmo een open, flexibel werkkader met veel lichtinval dat aangepast is aan de moderne technologieën en interactie en creativiteit stimuleert.

De klemtoon werd gelegd op de openheid van de werkruimtes, op samenwerking en op de ergonomie, de akoestiek, de informatica en een vlotte verplaatsing en verbinding. Buiten de fysieke ombouw van dit werkkader, houden de Smart Ways of Working ook een verandering in op het vlak van de filosofie in de werkorganisatie.

Sinds 2017 gaat Befimmo verder met haar denkoefeningen rond de Nieuwe Werkwereld om zo te blijven luisteren naar haar team, toe te zien op zijn welzijn en in haar eigen omgeving te experimenteren met innovatieve organisatie- en inrichtingsvormen die potentieel kunnen overgezet worden naar de vastgoedportefeuille in exploitatie.

Gezondheid en veiligheid

Een Property Manager oefent deeltijds de rol van Risk Coordinator uit. Hij is onder meer verantwoordelijk voor de doorlopende opvolging van de kwaliteit en van de risico's die verbonden zijn aan het operationeel, technisch en administratief beheer van de gebouwen en ook aan de renovatie- en verbeteringswerken. In 2018 beheerde hij vier kleine incidenten waar personen bij betrokken waren.

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELEN

Door de grondige analyse van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[1] in 2017 kon Befimmo bepalen op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of negatieve impact konden hebben en de strategische prioriteiten stellen. Volgens deze analyse heeft de strategische as Werkwereld invloed op de volgende subdoelstellingen van de DOD's:

3.9: Het aantal ziektes door gevaarlijke chemische stoffen en door de vervuiling van de lucht, het water en de bodem op de werkplek fors verminderen

8.2: Slagen in een hoog economisch productieniveau door de technologische modernisering en innovatie: aangename en innovatieve werkruimtes bieden

8.8: De veiligheid op de werkplek promoten

KERNINDICATOREN

De beste graadmeter om te weten hoe de werkwereld evolueert en hoe Befimmo zich aanpast, is de bezettingsgraad van haar gebouwen, naast de ontwikkeling van de gemeenschap in de coworkingruimtes en dus onrechtstreeks de tevredenheid van de huurders.

Befimmo past voor haar hele portefeuille, zowel in exploitatie als in aanbouw/renovatie, de wereldwijde methode voor de beoordeling van de milieu- en duurzaamheidsprestaties van gebouwen toe die BREEAM uitwerkte. Ze verleent al in de ontwerpfase van haar projecten bijzondere aandacht aan de toekomstige tevredenheid van de gebruikers van haar gebouwen en wil ze aan zich binden met een aanbod van goed gelegen, flexibele ruimtes van kwaliteit, die goed presteren op het vlak van milieubeheer, het ruimtegebruik enz. De hoge BREEAM-certificering en de kwaliteitscriteria die ze in haar ontwikkelingen nastreeft, houden rekening met alle overwegingen en vereisten op het vlak van de gezondheid en het welzijn van de mensen.

[1] http://www.un.org/sustainabledevelopment/

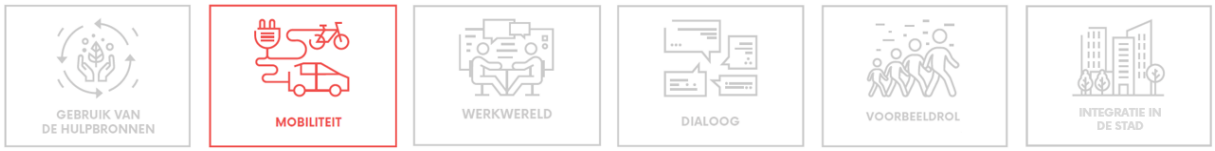
Bovendien volgt Befimmo en inspireert zich op andere benchmarks en certificaties, zoals de certificaties *Well*[2], *Be Exemplary*[3], enz. die ook rekening houden met het welzijn van de gebruiker.

INDICATOREN	**BESCHRIJVING**	**REFERENTIES** GRI STANDARDS & EPRA sBPR	**RESULTAAT 2017**	**RESULTAAT 2018**	**DOEL-STELLINGEN**
Asset health and safety assessments	*H&S-Asset refers to the proportion of assets controlled by the reporting company for which health and safety impacts have been reviewed or assessed for compliance or improvement.*	H&S-Asset 416-1	55%	86%	100%
Asset health and safety compliance	*H&S-Comp refers to any incidents of non-compliance with regulations and/or voluntary standard concerning the health and safety impacts of assets assessed during the reporting period.*	H&S-Comp 416-2	2	4	0
Spot-leegstand van de gebouwen beschikbaar voor verhuring	*Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.*	EPRA Vacancy Rate	5,43%	4,60%	0%

[2] https://www.wellcertified.com/
[3] Brusselse voorbeeldgebouwen https://urbanisme.irisnet.be/be-exemplary

MOBILITEIT

- Toegankelijkheid van de gebouwen en optimalisering van de woon-werkverplaatsingen -



BESCHRIJVING

Brussel behoort tot de drukste steden ter wereld. Volgens de "Traffic Index" staat Brussel achtste in de ranglijst van Europese steden met de meeste verkeersopstoppingen[1]. Het nooit aflatende autoverkeer heeft een impact op de luchtkwaliteit en zelfs op de levenskwaliteit in de stad. Twee derde van die drukte is te wijten aan het gebruik van de wagen voor woon-werkverplaatsingen[2].

Bijna het hele vastgoedpark van Befimmo ligt in de stad. Dus hebben de betrokken partijen aangegeven dat ze van Befimmo ook oplossingen verwachten voor een vlottere en tegelijk milieuvriendelijke mobiliteit om en rond haar gebouwen. Binnen de limieten van de infrastructuren en het bestaande aanbod in het openbaar vervoer, wil Befimmo de maatschappelijke impact van het autogebruik voor het woon-werkverkeer van de gebruikers van het gebouw en van haar medewerkers verminderen.

DOELSTELLING

Befimmo hanteert haar beleid verder om het team te sensibiliseren, nieuwe oplossingen te testen en mobiliteitsoplossingen geleidelijk in te voeren in haar diensten die ze de gebruikers van gebouwen uit de portefeuille aanbiedt.

AANPAK

Deze uitdagingen worden op verschillende niveaus in de organisatie beheerd:

- Een mobiliteitscel zet transversale acties op in het kader van het innovatieprogramma (alternatieven voor de bedrijfswagen, bewustmaking, enz.);
- De beheerders van gebouwen zetten specifieke acties op voor de gebruikers van hun gebouwen (terbeschikkingstelling van diensten voor gedeelde voertuigen/fietsen/steps, bewustmakingsacties, enz.);
- De project- en investeringsteams verwerken de mobiliteitscriteria in hun investeringskeuzes en renovatieplannen (nabijheid van het openbaar vervoer, alternatieve vervoerwijzen, enz.);
- De afdeling HR bepaalt de mobiliteitsvoordelen voor de medewerkers (thuiswerk, denkoefeningen over het cafetariaplan, terbeschikkingstelling van elektrische plooifietsen, enz.).

[1] De "Traffic Index" is gebaseerd op GPS-gegevens van gebruikers (https://www.tomtom.com/en_gb/trafficindex/).

[2] 65,6% in Brussel volgens een studie van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit uit 2014 (https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/woon_werkverkeer/rapport_vorige_editie).

VERWEZENLIJKINGEN 2018

- Acties ten aanzien van de medewerkers
  - » Sinds 2014 heeft Befimmo een elektrische poolwagen in haar wagenpark voor verplaatsingen in de stad. Deze wordt meer en meer gebruikt door het team. Het steeds terugkerend gebruik van het elektrisch voertuig maakte deel uit van een bonusplan volgens de CAO 90 voor de toekenning van niet-recurrente voordelen, verbonden aan de resultaten, voor de medewerkers (voordelen verbonden aan de collectieve resultaten van het bedrijf, gebaseerd op objectieve criteria). Eén van de behaalde doelstellingen voor 2018 was de verhoging met 10% van het professioneel gebruik van het elektrische voertuig ter vervanging van het gebruik van een voertuig op fossiele brandstof voor wat betreft het aantal afgelegde kilometers per gemiddeld voltijds equivalent EN het aantal gebruikers.
  - » B-Test: Befimmo stelt aan de leden die het wensen voor om gelijk welk type alternatieve mobiliteit te testen (openbaar vervoer, deelwagens, scooters, fietsen, enz.) op kosten van de Vennootschap.
  - » B-Switch: Befimmo kocht een park van superlichte elektrische vouwfietsen aan. Tegen de verbintenis om een parkeerplaats te delen met een collega, konden de leden van het team die zich bij het programma aansloten, beschikken over een fiets. Hier won iedereen bij: de medewerkers waren dankbaar en bewegen zo meer, de auto blijft veel meer aan de kant en dus minder vervuiling en er gaat minder geld naar de huur van parkeerruimte.

    Sinds 2017 nemen 40 leden van het team deel aan dit project (29 leden in 2017 en 11 bijkomende leden in 2018). Gezien het succes stelt Befimmo nu alle huurders in het gebouw waar haar zetel gevestigd is, elektrische deelfietsen voor om tijdens de dag professionele trajecten af te leggen.
  - » B-Move: Befimmo heeft de leden van haar team uitgedaagd om gedurende één maand te laten bewegen voor een goed doel. De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden om elke kilometer die te voet, al lopend of met de fiets afgelegd werd, te sponsoren met het gebruik van een applicatie. Zo heeft het team 5.000 € voor een vereniging kunnen inzamelen.

- Acties ten aanzien van de huurders van de gebouwen
  - » Installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen, voor de gebruikers van gebouwen en hun bezoekers;
  - » Installatie van douches en fietsinfrastructuren in alle gebouwen, overeenkomstig de BREEAM-aanbevelingen;
  - » Organisatie van een week van de mobiliteit, waarin in een weekprogramma meerdere mobiliteitsspelers gegroepeerd werden zodat de gebruikers van gebouwen zich konden te informeren en discussies konden voeren over alternatieve oplossingen, en ze ook konden testen;
  - » Promotie van oplossingen van gedeelde mobiliteit bij de gebruikers van gebouwen;

» Lancering van het concept "On-Site Ahooga Bike Store & Services". Een team van Ahooga zal in de gebouwen zijn om huurders vertrouwd te maken met het gebruik van een (al dan niet elektrische), modulaire of vouwfiets. De eerste gebouwen van Befimmo die van deze nieuwe "on-site" dienstverlening genieten zijn "Central Gate" in het Brussels stadscentrum, op enkele stappen van het Centraal Station, en het gebouw "Triomf" in Elsene, waar sinds juni dit jaar ook een Silversquare-coworkingcentrum gevestigd is. De bedoeling is om werknemers te laten kennismaken met een milieuvriendelijker vervoermiddel voor korte trajecten en het meteen ook gratis te testen. Als het experiment overtuigt, overweegt Befimmo om deze service uit te breiden naar andere gebouwen in de portefeuille.

» Lopende denkoefening rond de verbetering van het dynamisch gebruik en het beheer van parkings in de portefeuille.

BEOORDELING VAN ONZE AANPAK

Het mobiliteitsgedeelte van de BREEAM-evaluaties stelt ons in staat om onze mobiliteitsinitiatieven voor de gebouwen van de portefeuille te evalueren.

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN

Door de grondige analyse van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[3] in 2017 kon Befimmo bepalen op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of negatieve impact konden hebben en de strategische prioriteiten stellen. Volgens deze analyse heeft de strategische krachtlijn Mobiliteit invloed op de volgende subdoelstellingen van de DOD's:

3.6: Het gebruik van het openbaar vervoer bevorderen
De woon-werkafstanden verminderen

11.2: Terbeschikkingstelling van infrastructuren voor een duurzame mobiliteit

11.6: Vervuiling door de voertuigen met een thermische motor

[3] http://www.un.org/sustainabledevelopment/

KERNINDICATOREN

INDICATOREN	BESCHRIJVING	REFERENTIES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RESULTAAT 2017	RESULTAAT 2018	DOEL-STELLINGEN
Benuttingsgraad van de parking	Gebruiksoptimalisatie van de parking en parkeren op de weg verminderen	-	Niet berekend	Niet berekend	Test van het beheersinstrument op twee gebouwen
Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	Gemiddelde globale uitstoot per voertuig (CO_2e/km) van het corporatepark	305-1 GHG-Dir-Abs	-3% (2016 vs. 2017)	-4% (2017 vs. 2018)	De Car Policy van Befimmo herzien
Diensten en faciliteiten inzake mobiliteit	Aanwezigheid van diensten verbonden aan mobiliteit (parking, laadpalen, fietsinfrastructuur)	-	Niet berekend	11%	100%

DIALOOG

- De verwachtingen van onze betrokken partijen begrijpen -

BESCHRIJVING

Befimmo brengt tal van actoren samen in de verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw (zie illustratie hierna).

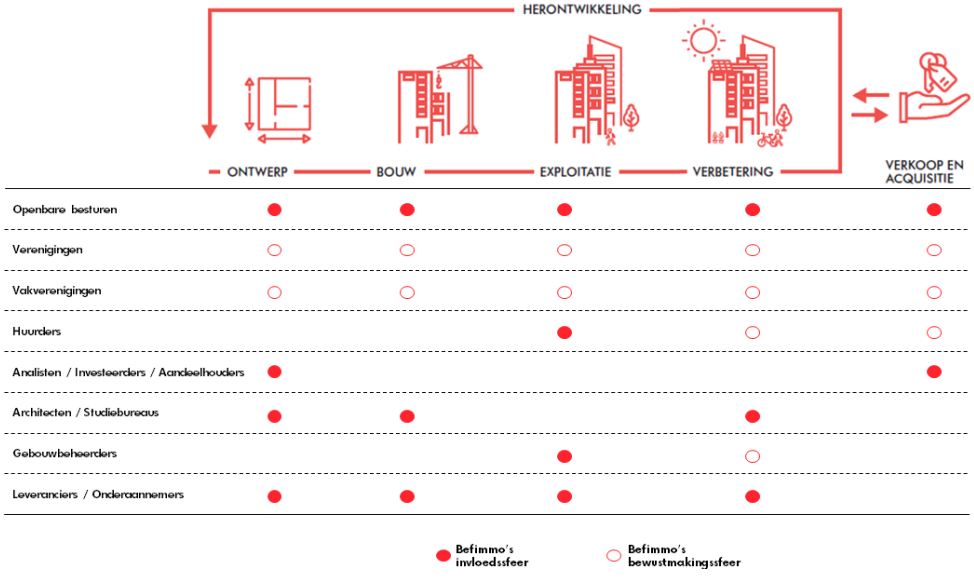
Door de doorlopende en proactieve dialoog met die betrokken partijen kan ze blijven beantwoorden aan hun verwachtingen en aan de verwachtingen van een maatschappij die voortdurend verandert. Naast de informatiekanalen wordt ook ingezet op rechtstreekse face-to-face contacten, omdat deze de menselijke banden versterken en kwalitatieve uitwisselingen mogelijk maken, de cijfers en enquêtes voorbij.

Dialogeren en luisteren zijn voor Befimmo de beste middelen om vooruit te gaan in een positieve maatschappelijke richting. Deze aanpak wordt grensoverschrijdend gehanteerd, om de verschillende strategische assen te vernieuwen, namelijk de integratie in de stad, de evolutie van de werkwereld, de mobiliteit en de voorbeeldrol.

Dialoog is een grondslag van de hele MVO-aanpak van Befimmo om te garanderen dat deze juist en relevant is.

DOELSTELLING

De doelstelling van Befimmo is een voortdurende verbetering van de geregelde dialoog met al haar betrokken partijen, met het dynamiseren van de communicatie-tools door ze aan elke betrokken partij aan te passen en de voorrang aan menselijke ontmoetingen. Het gaat dus om het openen van de dialoog om te kunnen innoveren.



AANPAK EN VERWEZENLIJKINGEN 2018

- Dialoog met de externe betrokken partijen:
  - » De afdeling Communicatie heeft de verantwoordelijkheid om transparant te communiceren over de activiteiten van de onderneming en ook over hun opvolging.
    ➔ Fiche "Rapportering en erkenningen"
  - » Dialoog met de overheidsautoriteiten
    - Europese Unie: Opvolging van de evolutie van de nieuwe wetgeving.
    - Brussel: BIM/IBGE (Leefmilieu Brussel | Bruxelles Environnement): Befimmo ziet er op toe om goede relaties te hebben en te handhaven en synergieën te smeden met het BIM. Dit waarborgt een goede opvolging van de regionale wetgeving en vergemakkelijkt de wisselwerking in de ontwerpfase van grote renovaties.

      Sinds 2017, neemt Befimmo onder meer deel aan het Totem-project [1]. Door het gebruik van deze tool aan te bevelen voor haar vastgoedprojecten, draagt Befimmo bij tot zijn verspreiding. Dit opent ook de dialoog over de matschappelijke impact van materiaalkeuze en bouwtechnieken met architecten en studiebureaus.
      ➔ Fiche "Gebruik van de hulpbronnen – Kringloop"
  - » Actieve medewerking aan *multi-stakeholderforums*
    - BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector): Befimmo blijft zich sterk inzetten in haar relatie met de BVS. De BVS en Befimmo hebben dus ook in 2018 weer actief samengewerkt, via de werkgroepen, om de federale en regionale voorschriften inzake vastgoed te integreren. In de loop van het boekjaar 2018 werden volgende onderwerpen behandeld: P.L.A.G.E., de hervorming van de vastgoedfiscaliteit, de preventie tegen brand en ontploffingen in parkeergarages, de verluchting op de werkplekken, de openbare parkings, de BTW op de verhuur van beroepsgebouwen, de stedenbouwkundige lasten (Wallonië), enz. De CEO maakt deel uit van de raad van bestuur van de BVS. De CFO maakt deel uit van de Commissie Fiscaliteit van de BVS. De COO en de CFO zijn samen voorzitter van de Commissie Beleggers van de BVS die dossiers behandelt met een specifiek belang voor de leden-beleggers.
    - RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors): Het RICS is een Engels professioneel organisme met de opdracht om het vastgoedberoep te reglementeren en te promoten, om een niveau van uitmuntendheid en professionalisme van haar leden te handhaven, door doorlopende opleiding, om de klanten en de consumenten te beschermen dankzij een strenge deontologische code. Het is onafhankelijk, heeft geen winstoogmerk en telt bijna 125.000 gekwalificeerde leden in zowat 140 landen. Het RICS assisteert zijn leden om hun strategie in duurzame ontwikkeling aan te scherpen. De CEO van Befimmo is fellow member van het RICS.

[1] Het TOTEM-project werd opgezet door de drie Gewesten en bestaat in het uitwerken van een methode en instrumenten voor de evaluatie van de milieu-impact van de materialen, aangepast aan de Belgische context van de bouw. Deze methode werd uitgewerkt in samenhang met de Europese normen met betrekking tot de beoordeling van de milieu-impact van gebouwen (https://www.totem-building.be/).

- Befimmo is actief lid van het Belgisch netwerk The Shift, dat meer dan 300 organisaties groepeert die zich inzetten voor duurzame ontwikkeling. In 2017 werkte het MVO-team onder meer actief mee aan het debat over de integratie van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen in de GRI-richtlijnen. In 2018 heeft Befimmo eveneens deelgenomen aan meerdere evenementen georganiseerd door The Shift, onder meer over de DOD's. Via The Shift heeft Befimmo zich ook als leader geëngageerd voor de campagne "Sign form my Future" begin 2019.

  Bovendien is de CSR Officer sinds 2018 lid geworden van Generation T, het netwerk voor duurzame ontwikkeling van The Shift en de jeugdorganisatie Act4Change. Generation T verzamelt jongeren om hen meer zichtbaarheid te geven, hun projecten te ondersteunen en duurzaamheidsbeleiden van bedrijven en andere organisaties uit te dagen.

- Befimmo neemt actief deel aan bepaalde bijeenkomsten georganiseerd door het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf) over meer technische vraagstukken, onder meer inzake het BIM en het milieu.

- EPRA (European Public Real Estate Association): De EPRA is een professionele organisatie die de standpunten van de vastgoedsector op Europese schaal verdedigt. In 2018 hebben de General Counsel & Secretary General ("GC") en de CFO opnieuw deelgenomen aan het Tax & Regulatory Committee, de werkgroep die zich over de Europese regelgevende materies buigt.

  De CFO maakt deel uit van het Reporting & Accounting Committee, de werkgroep die onder meer de aspecten behandelt inzake de standaardisering van de financiële prestatie-indicatoren en boekhoudkundige aangelegenheden. De Head of IR & Communication is lid van het IR Committee, dat de communicatie naar de investeerders behandelt.

  Eind 2018 kreeg Befimmo de "EPRA Gold Award Financial Reporting" en de "EPRA Gold Award Sustainability Reporting" voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2017.
  ➔ Fiche "Rapportering en erkenningen"

- De leden van het Directiecomité zijn aanwezig in beroepsverenigingen die actief zijn op hun expertisegebied. Zo is de General Counsel & Secretary General bestuurder van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV), lid van de Advisory Council van de vereniging European Issuers (analyse en uitwisseling over de onderwerpen van algemeen belang voor de beursgenoteerde vennootschappen, opvolging van de financiële regelgevingen, van bestuurskwesties, enz.) en lid van het Instituut voor Bedrijfsjuristen.

- De CFO en de General Counsel & Secretary General zijn allebei lid van de beroepsvereniging van de GVV's, "BE-REIT Association" genaamd, die in december 2015 werd opgericht (bespreking van onderwerpen in verband met de fiscale en de boekhoudregelgeving met een impact op de sector). De CFO is de voorzitter van de vereniging en de General Counsel & Secretary General de head of Legal & Regulatory Committee.

- Dialoog met de interne betrokken partijen:

  » Het team

  Buiten de dagelijkse begeleiding van de afdeling Talentmanagement, heeft Befimmo nog een aantal kanalen aangelegd voor de interne communicatie:

  - Het intranet is het belangrijkste communicatiekanaal met formele en informele informatie in een gebruiksvriendelijke vorm;

- De “breakfast presentations” worden georganiseerd door leden van het team of van de afdelingen en gaan over allerlei onderwerpen, om bepaalde luiken van de activiteit van de Vennootschap voor het voetlicht te brengen;
- Eind 2017 werden alle medewerkers van Befimmo uitgenodigd om hun mate van tevredenheid over de interne werking van de onderneming te kennen te geven. Een dergelijke enquête wordt om de twee jaar opgezet en biedt de HR-afdeling de kans om de getrokken lessen op het vlak van inrichting van de kantoren, de werkomstandigheden, enz. daadwerkelijk in te voeren. De resultaten van deze enquête werden begin 2018 bekendgemaakt.
  → Jaarlijks Financieel Verslag 2018, hoofdstuk “Team”
- In 2017 zette Befimmo ook een innovatiecampagne op die nog steeds aanhoudt. Deze kadert in een heuse participatieve aanpak die het mogelijk maakt om het team te betrekken bij de strategische krachtlijnen die centraal staan in de activiteit van Befimmo. Het team wordt uitgenodigd om haar gedachten te delen op de “innovatiemuur” en zich aan te sluiten bij een werkgroep die hen nauw aan het hart ligt om zo, in een aanpak van collectieve intelligentie, innovatieprojecten concreet in goede banen te leiden.
  → Fiche “Voorbeeldrol”

» De Raad van Bestuur

De Bestuurders van Befimmo werken mee aan de opmaak en de goedkeuring van de budgetten en aan belangrijke beslissingen op het vlak van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, onder meer tijdens strategische bijeenkomsten van de raad en tijdens driemaandelijkse vergaderingen voor de publicatie van de resultaten.

» Het Directiecomité

In het kader van de strategie en het algemeen beleid die door de Raad van Bestuur bepaald werden, verzekert het Directiecomité de effectieve leiding en het beheer van de operationele activiteiten van de Vennootschap.

» De Cel Maatschappelijke Vernatwoordelijkheid (CMV)

Op strategisch vlak bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid uit 5 personen, waarvan 3 leden van het Diectiecomité zijn: de Chief Executive Officer (CEO), de Chief Financial Officer (CFO), de Chief Operating Officer (COO), het Head of Environmental Management (HEM) en het Head of CSR & Innovation (HCSR&I). Deze Cel komt om de drie maanden samen en staat in voor de ontwikkeling en de opvolging van het MVO-Actieplan en voor de toekenning van de gepaste middelen en werkt actief mee aan de jaarlijkse Directiebeoordeling van het Milieumanagement-systeem ISO 14001.
→ Fiche “MVO-governance”

- Dialoog met de gebruikers

» Doelgericht communicatie

Het de afdeling Communicatie van Befimmo begeleidt de Property Managers om de gebruikers een duidelijke en coherente communicatie te garanderen. Hiervoor worden verschillende communicatiekanalen gebruikt: newsletters, schermen in de inkomhallen, enquêtes, evenementen en informatiesessies.

» Welcome Pack

Om de gebruikers in een gebouw te verwelkomen, heeft Befimmo in 2018 een welcome pack bedacht die meer informatie biedt over hun contactpersoon bij Befimmo, de infrasctructuur, diensten en faciliteiten van het gebouw.

» Terbeschikkingstelling van een Building User Guide

De Building User Guide is een gids voor de huurders van het gebouw met het oog op de goede werking van de installaties en de verkleining van de milieu-afdruk. Dit document wordt door de Property Manager overgemaakt aan de nieuwe en ook aan de bestaande huurders. De huurder krijgt eveneens een welcome pack met alle nuttige gegevens in verband met Befimmo en haar beheerder, Befimmo Property Services.

Het doel is om, in functie van de prioriteiten, de Building User Guides af te ronden en ze ter beschikking te stellen op een elektronisch platform voor alle gebouwen van Befimmo die het Property Management beheert.

» Helpsite

De helpsite is een sterk presterend instrument dat de planning, de uitvoering en de opvolging van de incidenten en interventie-aanvragen van de Property Manager verzekert. Deze online en collaboratieve applicatie biedt onder meer een beveiligde externe toegang voor de huurders (en leveranciers).

De helpsite maakt mogelijk om het beheer van de incidenten door het Property Management te optimaliseren en om de huurders te garanderen dat hun ingediende aanvragen goed opgevolgd worden.

» Extranet

In 2017 implementeerde Befimmo een extranet voor de huurders. Het gaat om een website met een specifieke beveiligde toegang voor elke huurder. In deze ruimte stelt Befimmo de gebruiker alle informatie over zijn gebouw ter beschikking: een fotogalerij, nieuws en specifieke documenten over zijn gebouw(en), algemene documenten en nieuwsmeldingen, specifieke documenten met betrekking tot zijn huurovereenkomst(en).

Ingevolge een succesvolle eerste fase in 2017 heeft Befimmo de toegang tot het extranet voor de huurders uitgebreid tot de gebruikers van alle gebouwen uit de portefeuille in 2018.

- Dialoog met de actoren van de bouw: architecten, studiebureaus, aannemers, vakmensen

» De afdeling Project staat in voor de samenhang en de samenwerking tussen de verschillende actoren in de stadia van de programmering en het ontwerp voor bouw- en renovatiewerken. Eén van deze kernprojecten van vorig jaar is het ZIN-project. In 2018 vroeg Befimmo een vergunning aan voor dit project in de Brusselse Noordwijk. Het kreeg de naam "ZIN" en betreft de herontwikkeling van de site van de huidige torens 1 en 2 van het WTC. ZIN is een multifunctioneel project van ongeveer 110.000 m² bovengronds. Dankzij deze verschillende functies, die in elkaar overgaan, zal het project sterk bijdragen tot de uitbouw van een echte en nieuwe dynamiek in de Noordwijk, die onder impuls van de vereniging Up4North al wordt omgevormd naar een echte stadswijk, die zeven dagen per week volop leeft. ZIN zal volledig geïntegreerd worden in het bestaand stedelijk ecosysteem en open zijn naar de stad;
➔ Fiche "Integratie in de stad"

» De afdeling Property staat in voor de samenwerking tussen de actoren bij verbeteringswerken aan gebouwen;

» Het Building Information Management systeem (BIM) is een geheel van processen om de toepassing van bepaalde bouwprocedés in goede banen te leiden en om de mededeling, de uitwisseling en het beheer van gegevens rond een vastgoedproject te vergemakkelijken. Het BIM betreft alle actoren van de bouw en verschillende afdelingen van Befimmo. Het beperkt zich niet tot het eigenlijke bouwen, maar slaat op de hele levenscyclus van een werk. Het werd in 2017 opgestart. In 2018 werden vier projecten beheerd volgens het BIM.

» De "BREEAM" (BRE Environmental Assessment Method) is een standaard en een methode voor de milieubeoordeling en een scoresysteem voor gebouwen, die wereldwijd erkend zijn. Befimmo volgt en past de BREEAM-certificatie sinds 2010 toe voor haar hele portefeuille, zowel in exploitatie als in bouw/renovatie.

Fiche "Milieucertificatie & -conformiteit"

» De vereniging Up4North groepeert de belangrijkste institutionele eigenaars van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo. Het ecosysteem dat uitgebouwd werd in de toren 1 van het WTC, die Befimmo ter beschikking van tal van organisaties stelde (universiteit, architecten, startups, bibliotheek, kunstenaars, conferentiecentrum, enz.), geeft een meerwaarde aan de wijk. Het maakte ook mogelijk om alle betrokken partijen - de regionale en stedelijke autoriteiten inbegrepen - bewust te maken van de fantastische troef die de Noordwijk biedt, zo dicht bij het historisch centrum van de stad en met het grootste openbaarvervoercentrum van het land. Na de tijdelijke ingebruikname van de toren 1 van het WTC zal het ecosysteem van Up4North binnenkort een nieuwe ruimte vinden in de Noordwijk, om zo verder de wijk nieuw leven in te blazen.

Fiche "Integratie in de stad"

BEOORDELING

Beoordeling van de investeerdersrapporten

De beoordeling van de antwoorden op CDP, EPRA, GRESB, MSCI, Oekom en Vigeo stellen Befimmo in staat om te zien hoe ze in de loop van de tijd evolueert en om zich te vergelijken met sectorgenoten. De resultaten van deze beoordelingen zijn ook elementen die invloed hebben op de bepaling van de relevantie van de elementen van haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

Fiche "Rapportering en erkenningen"

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN

Door de grondige analyse van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[2] in 2017 kon Befimmo bepalen op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of negatieve impact konden hebben en de strategische prioriteiten stellen. Volgens deze analyse heeft de strategische krachtlijn Dialoog invloed op de volgende subdoelstellingen van de DOD's:

16.7 De verwachtingen van de betrokken partijen opnemen in de besluitvorming

17.16 Ervaring en vakkunde delen met de betrokken partijen

[2] http://www.un.org/sustainabledevelopment/

KERNINDICATOREN

INDICATOREN	BESCHRIJVING	REFERENTIES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RESULTAAT 2017	RESULTAAT 2018	DOEL-STELLINGEN
Claims of reporting in accordance with the GRI Standards	Verklaring van het gebruik van de GRI-normen en de gekozen optie (core)	GRI 102-54	100%	100%	100%
External initiatives	Beschrijving van de externe initiatieven waar Befimmo aan meewerkt	GRI 102-12	Zie hiervoor	Zie hiervoor	Voortdurende verbetering
External initiatives	Verbintenis ten opzichte van erkende externe organismen	GRI 102-12	Zie hiervoor	Zie hiervoor	Voortdurende verbetering
Informatiesessies inzake milieu-diensten	Bezoeken bij onze huurders van gebouwen om ze in te lichten over milieumogelijkheden	GRI 102-43	Niet berekend	7	100% van de nieuwe huurders
Dialoog met leveranciers	Percentage van de actieve leveranciers die ten minste één keer op het jaar gecontacteerd is geweest (via post, workshop of evaluatiegesprek)	GRI 102-43	Niet berekend	15%	100%
Dialoog met huurders	Enquête bij de huurders om de noodzaak en het nut van diensten in de gebouwen te toetsen	GRI 102-43	Niet berekend	3% (opgestuurd naar 30 huurders)	Te bepalen

VOORBEELDROL

- Onze betrokken partijen positief beïnvloeden -

BESCHRIJVING

Befimmo is een vastgoedoperator die gespecialiseerd is in kwalitatieve kantoorgebouwen. Met een vastgoedportefeuille van meer dan 900.000 m² kan Befimmo haar betrokken partijen meeloodsen in een verantwoordelijke aanpak.

Befimmo heeft beslissingsmacht op tal van vastgoedprojecten die ze ontwikkelt. Zo kan ze de keuzes en beslissingen van haar partners positief beïnvloeden (architecten, onderaannemers, leveranciers, overheden, investeerders), om op deze manier te voldoen aan de verwachtingen van de maatschappij.

DOELSTELLING

Befimmo heeft het voornemen om haar invloed positief aan te wenden om te voldoen aan de verwachtingen van de maatschappij en algemener om positief bij te dragen tot de Duurzame Ontwikkelingsdoelen die de Verenigde Naties bepaalden.

AANPAK EN VERWEZENLIJKINGEN 2018

- Naar de investeerders toe
  - » Het Directiecomité verbindt zich publiek tot de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van de onderneming.
    → Jaarlijks Financieel Verslag 2018, hoofdstuk "Woord van de voorzitter en de CEO"
  - » Maatschappelijke Verantwoordelijkheid is ingebed in de strategie van de onderneming en in haar aanpak van innovatie.
    → Jaarlijks Financieel Verslag 2018, hoofdstuk "Onze strategie"
  - » Befimmo beantwoordt op systematische wijze de vragenlijsten van analisten zoals CDP, GRESB, EPRA, MSCI, Oekom of Vigeo. Hun beoordelingen stellen Befimmo dan weer in staat om de evolutie van haar prestatie jaar na jaar te meten en zich met haar sectorgenoten te vergelijken.
    → Fiche "Rapportering en erkenningen"
- Naar de leveranciers toe
  - » De aanpak in innovatie van Befimmo staat open voor samenwerking met externe partners (leveranciers, onderaannemers, partners in onderzoek en ontwikkeling en academische wereld), zoals blijkt uit het "ZIN"-project.
    → Fiche "Integratie in de stad"

» Befimmo heeft een collaboratieve tool voor de beoordeling van de leveranciers ingevoerd. Met deze tool kunnen alle medewerkers de leveranciers geëvalueerd en opgezocht worden op basis van de kwaliteit van hun prestaties en hun aanpak in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, in een overzicht verrijkt met deze beoordelingen. In totaal werden 62 evaluaties verricht door het Befimmo-team sinds de oprichting van de tool in april 2018.

» De milieu-impact is verwerkt in het geheel van de aankopen doorheen de kwaliteitsmatrix.
➔ Fiche "Gebruik van de hulpbronnen – Verantwoordelijke aankopen"

» De maintenancebedrijven worden gesensibiliseerd voor de impact van het beheer van de technische installaties op de kwaliteit en de milieu- en energieprestatie van de gebouwen van de portefeuille. In 2018 werden drie maintenancebedrijven aangesproken die actief zijn over een groot deel van de portefeuille.

- Binnen haar team

» Alle medewerkers worden uitgenodigd om deel te nemen aan het innovatieproces. Het is een heuse participatieve aanpak die mogelijk maakt om het team te betrekken bij de thema's die centraal staan in de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo. Het team werd uitgenodigd om mee te doen aan de denkoefeningen op de "innovatiemuur" en om lid te worden van een werkgroep die ze na aan het hart lag, om zo in een benadering van collectieve intelligentie, innovatieprojecten uit te tekenen en concreet vorm te geven. Sinds de oprichting van het project in 2017, telt Befimmo al een twaalftal lopende projecten, waarvan enkele al gerealiseerd zijn.

» Als gebruiker van een gebouw uit haar eigen portefeuille benut Befimmo haar eigen werkruimtes om de innovatieve oplossingen te testen samen met haar medewerkers en ze vervolgens ook uit te voeren binnen haar portefeuille (vb.: diensten zoals de Bringme, gedeelde vergaderzalen, gedeelde fietsen, zelfs boringen, enz.).

» De General Counsel & Secretary General (lid van het Directiecomité) zorgt voor de update en de naleving van de ethische code en van het governancecharter. Ze oefent ook de functie van Compliance Officer uit en ziet in deze hoedanigheid toe op de naleving van de interne regels en procedures om de risico's van marktmisbruik te voorkomen.
➔ Fiches "MVO-governance" en "Ethiek"

- Naar de andere betrokken partijen toe

» Befimmo communiceert altijd transparant en relevant, om in te gaan op de verwachtingen van de betrokken partijen.
➔ Fiche "Dialoog"

» Omdat ze altijd openstaat voor dialoog met haar betrokken partijen, neemt Befimmo deel aan talrijke debatten om bij te leren, te getuigen en haar eigen ervaringen, uitdagingen en oplossingen te delen.
➔ Fiche "Dialoog"

- Naar de lokale gemeenschap toe

» In het kader van de vereniging Up4North stelde Befimmo ruimtes ter beschikking in het gebouw WTC 1, om ontmoetingen en samenwerking tussen verschillende betrokken partijen uit de buurt te bevorderen.
➔ Fiche "Integratie in de stad"

» Deelname aan sociale acties in de buurtgemeenschap via Be.Face. Be.face is een beweging van verantwoordelijke bedrijven die tot doel heeft om bruggen te slaan tussen de behoeften van de verenigingswereld en de middelen van de bedrijfswereld. Deze kunnen bestaan uit tijd, uit activiteiten of materiaal. Via Be.face kwam Befimmo in contact met het OCMW van haar gemeente en besliste om het budget dat gewoonlijk aan het Sinterklaasfeest voor het team besteed wordt, te gebruiken voor Sinterklaaspakjes voor een feest dat het OCMW organiseerde voor de kansarme kinderen en senioren van de gemeente.

» Het Comité B+ werd in 2011 opgericht op initiatief van het personeel en met steun van het Directiecomité. Het zette sindsdien verder acties op voor de organisatie van activiteiten voor het team. In 2019 wordt het Comité B+ ook in twee groepen gesplist: één groep zal zich ontfermen over de sportieve, culturele, familiale en feestelijke activiteiten, terwijl een andere groep de sociale en liefdadigheidsactiviteiten op zich zal nemen.

→ Jaarlijks Financieel Verslag 2018, hoofdstuk "Team"

BEOORDELING

- Externe erkenningen door neutrale organismen zoals CDP, GRESB, EPRA, MSCI, Oekom en Vigeo.
  → Fiche "Rapportering en erkenningen"
- Beoordeling van de kwaliteit van de relaties met de leveranciers: Het systeem voor de beoordeling van de leveranciers voorziet in de mogelijkheid om de gegevens op te halen die moeten leiden tot conclusies over de kwaliteit van de relatie met de leveranciers. Deze conclusies worden voorgelegd aan de MVO-Cel, die in voorkomend geval de dialoog aanknoopt met de betrokken leverancier, met het oog op bijsturingsacties.

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN

Door de grondige analyse van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[1] in 2017 kon Befimmo bepalen op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of negatieve impact konden hebben en de strategische prioriteiten stellen. Volgens deze analyse heeft de strategische krachtlijn Voorbeeldrol invloed op de volgende subdoelstellingen van de DOD's:

1.2: Opwaardering van de leveranciers met een MVO-aanpak

4.7: Opleiding in en sensibilisering voor MVO
Sensibilisering van de leveranciers

11.a: Deelname aan de planningen voor de stedelijke ontwikkeling

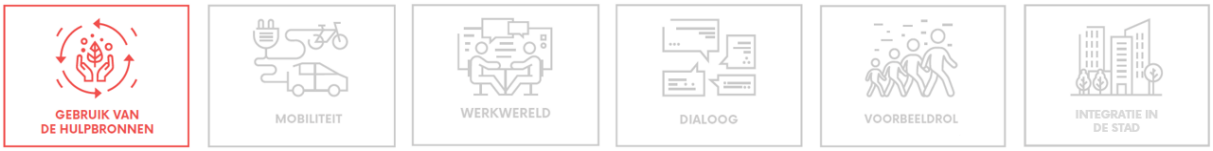
16.5: Deelname aan het participatief beslissingsproces

[1] http://www.un.org/sustainabledevelopment/

KERNINDICATOREN

INDICATOREN	BESCHRIJVING	REFERENTIES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RESULTAAT 2017	RESULTAAT 2018	DOEL-STELLINGEN
Collective knowledge of highest governance body	Betrokkenheid van het Directiecomité bij het MVO-proces	102-27	Er vonden 4 vergaderingen van de MVO-Cel plaats	Er vonden 4 vergaderingen van de MVO-Cel plaats	Minstens 1 vergadering van de MVO-Cel per trimester behouden
Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area	Non-conformiteit van de bestuurs-verplichtingen	419-1	0	0	0 non-compliance
Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area	Incidenten van non-conformiteit of niet-naleving van de wetgeving of van de codes van de marketing-communicatie	419-1	0	0	0
Suppliers that were screened using social criteria	Percentage actieve leveranciers dat beoordeeld werd volgens sociale en milieucriteria	414-1 308-1	-	3%	100%
Erkenningen	Volgende scores behouden: ▪ Maximale Gold score voor de EPRA BPR & sBPR ▪ Green Star voor GRESB	-	EPRA BPR Gold EPRA sBPR Gold GRESB Green Star	EPRA BPR Gold EPRA sBPR Gold GRESB Green Star	100%

GEBRUIK VAN DE HULPBRONNEN

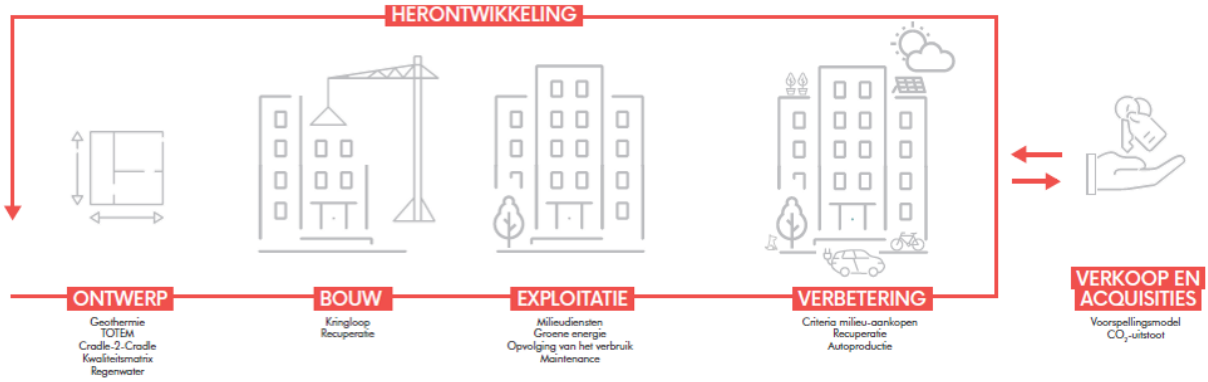


- Water | energie | CO_2e-uitstoot -

- Verantwoordelijke aankopen -

- Kringloop -

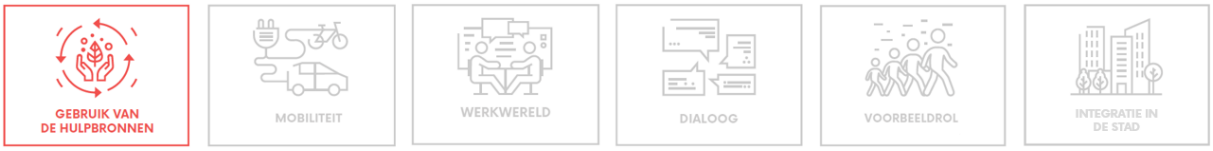
Befimmo heeft oren naar de verwachtingen van haar betrokken partijen en beseft dat er op alle niveaus van haar activiteit en van haar waardeketen een milieu-impact is, zoals uit volgend schema blijkt.



Eerst en vooral zal het beheer van de impact verbonden aan het verbruik van energie en water besproken worden. Vervolgens worden de onderwerpen “verantwoordelijke aankopen” en “circulariteit” aangekaart, die de impact verbonden aan bouwmaterialen en hun transport kunnen verminderen.

GEBRUIK VAN DE HULPBRONNEN: WATER | ENERGIE | CO_2e-UITSTOOT

- Milieuafdruk, uitstoot van broeikasgassen -



BESCHRIJVING

De uitputting van de fossiele-energiehulpbronnen en de klimaatopwarming zijn de belangrijkste milieueffecten waarop Befimmo moet inwerken als verantwoordelijke eigenaar.

Het energieverbruik verbonden aan de levenscyclus van de gebouwen genereert een groot deel van de milieu-impact die verbonden is aan de vastgoedactiviteiten, zijnde verwerving of verkoop van activa, renovatie of bouw van gebouwen en uiteindelijk hun gebruik.

In mindere mate is ook het waterverbruik een belangrijk gegeven voor de tertiaire vastgoedsector. Befimmo blijft de grootste aandacht hebben om de uitputting van deze hulpbron maximaal te beperken.

Vandaag omvat de intrinsieke waarde van een gebouw ook criteria van duurzame ontwikkeling. Daaruit spreken een grote aandacht voor en een bewustwording van de klimaatuitdagingen die op de internationale agenda staan.

DOELSTELLING

Befimmo investeert om de milieu-impact die aan haar vastgoed-activiteiten verbonden is, te beperken.

Ze wil verder zeer kwaliteitsvolle en milieuvriendelijke gebouwen op de markt brengen en aan haar huurders aanbieden.

Eén van deze uitdagingen, de COP21 (2015), maakte het mogelijk om een doelstelling van stabilisering van de klimaatopwarming door menselijke activiteiten te bepalen van “ruim onder” de 2°C tegen 2100 (ten opzichte van de temperatuur in de pre-industriële periode) en zelfs om te streven naar een beperking van deze temperatuurstijging tot 1,5°C.

Om deze doelstellingen te halen op Europese schaal, moet de uitstoot van broeikasgassen tegen 2050 fors teruggedrongen ten opzichte van het uitstootniveau van 1990, en wel met 80 tot 95%.

België toonde zijn engagement in dit proces met de uitstippeling van een koolstofarme strategie met 2050 in het vizier. Het is wel jammer dat België zich tijdens de COP24 van 2018 niet heeft aangesloten bij de “High ambition coalition”, waarbij het 30-tal deelnemende landen op de voorhoede van de klimaatactie wensen te staan. Begin 2019 heeft Befimmo haar betrokkenheid en engagement wederom geuit om tegen de klimaatopwarming te strijden door leader te worden voor “Sign form my Future”[1].

[1] https://signformyfuture.be/nl/

Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit, haar verankering op het grondgebied en het gebruik van hulpbronnen, werkt Befimmo verder in op het milieuluik van haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

Daarnaast meent Befimmo dat een ruimere en nauwkeurige kijk op het energieverbruik een onmisbaar basisgegeven is voor een goed beheer van haar gebouwen.

Door de systemen voor het meten en inzamelen van verbruiksgegevens die Befimmo sinds enkele jaren uitwerkte en onderbouwde, heeft ze een goede kennis van haar milieu-impact.

Meer dan te kunnen beschikken over volledige en betrouwbare informatie moet ze in haar beleid, om het gebruik van hulpbronnen terug te schroeven, ook rekening houden met een aantal beperkingen die onder meer te maken hebben met de vervaldagen van de huurovereenkomsten[2], de comforteisen van de gebruikers[3], of het feit dat ze minder vat heeft op de private installaties.

Al deze elementen maken deel uit van de uitdagingen en aandachtspunten waar Befimmo zich verder wil op toeleggen in het dagelijks beheer van haar activa.

AANPAK

1) Energie-efficiëntie

Het rationeel energiegebruik en de CO_2e-uitstoot die haar verbruik genereert, zijn verwerkt in het dagelijks beheer van Befimmo, door middel van alle operationele processen.

Bij de aankoop

De globale milieuprestatie en het energieverbruik, in het bijzonder dat van de gebouwen die eventueel worden aangekocht, worden door de teams van Befimmo geanalyseerd in het kader van uitvoerige technische en milieu-audits, desgevallend aangevuld met de deskundigheid van gespecialiseerde externe studiebureaus.

De besluiten van de audits, en de energie-aspecten in het bijzonder, worden verwerkt in een interne beslissingstool die gebaseerd is op het principe van de Science-Based Targets. Deze wordt voorgesteld en door de Directie goedgekeurd en vertaalt de energieprestatie in de vorm van CO_2e-uitstoot. Het instrument beoordeelt tevens de impact van het actief in kwestie op de algemene doelstelling van de beperking van de CO_2e-uitstoot op lange termijn (-33% tegen 2030).

In voorkomend geval maakt de tool het mogelijk om te bepalen welke verbeteringswerken, budgetten en planning er nodig zijn om de doelstelling te halen.

Bij de bouw en de exploitatie

In het kader van het ontwerp en de bouw van de gebouwen, besteden de teams van Befimmo, tijdens de studie- en ontwerpfasen van de toekomstige projecten die ze uitwerken, daarnaast ook bijzonder aandacht aan de keuze van de materialen en aan de optimalisering van de technieken om het energieverbruik tijdens de exploitatiefase van haar gebouwen tot een minimum te beperken.

De keuze van de materialen en technieken die zullen toegepast worden om de projecten uit te voeren, is onder meer geënt op de omvang van de werken, volgens de criteria van de BREEAM-certificatie en/of de interne minimale technische vereisten die opgenomen zijn in een kwaliteitsmatrix.

➔ Zie "Gebruik van de hulpbronnen – Verantwoordelijke aankopen" hierna

---

[2] De grootschalige werken die mogelijk maken om een gebouw volledig om te vormen volgens een energiestrategie die verder gaat dan de reglementaire verplichtingen, zijn meestal afhankelijk van de vervaldag van de huurovereenkomsten. Er wordt dan immers gewerkt aan het omhulsel en de technieken van het gebouw, wat maar moeilijk te verzoenen is met een bezetting op dat moment.

[3] Contractueel is Befimmo verplicht om de gebruikers van haar gebouwen minimale comfortomstandigheden te garanderen. Maar de activiteit van sommigen vereist dat technische installaties langer werken, wat tot een bijkomend energieverbruik leidt.

Met deze aanpak en deze doelstelling mikt Befimmo op een energie-efficiëntie die hoger ligt dan wat de regelgeving vereist.

De Technische Cel Milieu en het team van een vijftiental Property Managers, dat instaat voor het operationele beheer van de gebouwen, zijn ook nauw betrokken bij elk project, zodra het programma van de werken wordt opgemaakt en de projecten worden geanalyseerd. Ze bieden ondersteuning en dragen bij tot de operationele denkoefening, onder meer met feedback aan de ontwikkelingsteams.

Deze teams kunnen rekenen op de steun van de interne Green Adviser die de opdracht heeft om de efficiëntie van de energie-investeringen op het terrein na te gaan, terwijl voor de huurders een goed comfortniveau gegarandeerd blijft.

Dit uitgebreide werk maakt het mogelijk om de aanpak te structureren en om te streven naar een globale, samenhangende visie, gekoppeld aan duurzame ontwikkeling. Het maakt ook mogelijk om elk project te toetsen aan de marktbehoeften en -vereisten en borg te staan voor een denkoefening rond het goed beheer van de hulpbronnen en de beperking van het verbruik. Dan volgt voor elk project stelselmatig een denkoefening over de haalbaarheid van de implementatie van systemen voor de autoproductie van hernieuwbare energie, wat in voorkomend geval een positieve impact op het milieu garandeert.

2) Beheer van en benutting van de verbruiksgegevens

Alle gegevens en informatie over het energieverbruik van de portefeuille worden bekomen via (i) de energienetwerkbeheerders en -leveranciers, (ii) de maintenancebedrijven, (iii) de telemonitoring van het verbruik, (iv) de interne beheerder en (v) de gebruikers van de gebouwen.

De telemonitoring beslaat vandaag een groot deel van de gebouwen in de portefeuille en komt overeen met de informatiebehoeften die rechtstreeks van de technische installaties komen. De gebouwen die met een dergelijke voorziening zijn uitgerust, zijn meestal gebouwen die Befimmo voldoende beheerst om concreet en onmiddellijk acties te ondernemen die tot energiebesparingen kunnen leiden. Het aantal tellers en meetpunten neemt wel voortdurend toe en deze explosie van bijkomende gegevens biedt nog meer nauwkeurigheid in de opvolging van de milieuprestatie van de gebouwen.

Alle verbruiksgegevens van de gebouwen worden bewaard in een interne gegevensbank, waarmee trouwens gedetailleerde rapporten kunnen opgemaakt worden die nuttig zijn voor de vergelijkende analyse en voor strategische denkoefeningen, om de gebruikers informatie ter beschikking te stellen en om beslissingen te nemen.

➔ Fiche "Dialoog"

3) Vermindering van de CO_2e-uitstoot

Naast de acties die gericht zijn op een optimale energie-efficiëntie, beperkt Befimmo de CO_2e-uitstoot van haar portefeuille elk jaar sinds 2010 met investeringen in systemen voor de autoproductie van energie en/of hernieuwbare energie zoals fotovoltaïsche zonnepanelen, en recentelijk warmtekrachtkoppelingssystemen (2018: 2 gebouwen) en aardwarmte (2018: 1 gebouw in projectfase).

Tegelijk zet Befimmo haar doelstelling verder om tegen 2021 haar hele portefeuille te dekken met contracten voor de levering van groene energie. Dit impliceert enerzijds de uitvoering van werken voor de netwerkinfrastructuur in bepaalde gebouwen en anderzijds de permanente bewustmaking van de huurders van bepaalde sites waarvoor Befimmo niet beschikt over het beheer van de energievoorziening.

➔ Zie "Gebruik van de hulpbronnen – Verantwoordelijke aankopen" hierna

De eventuele hogere kosten verbonden aan contracten voor de levering van groene energie, aansluitend op de doelstellingen voor de vermindering van de CO_2e-uitstoot van Befimmo, worden gecompenseerd door een aankoop die voor de hele portefeuille wordt onderhandeld.

4) Rationeel watergebruik

Befimmo meent dat ook het waterverbruik van haar gebouwen een belangrijk gegeven is waarop ze ook wilt handelen.

Ze schenkt dus voor al haar projecten bijzondere aandacht aan de integratie van systemen voor de recuperatie van water, het opsporen van lekken en de implementatie van toestellen die weinig verbruiken, onder meer op basis van de richtlijnen die bepaald zijn door de BREEAM-certificatie en diens interne kwaliteitsnormen.

Deze voorzieningen worden meestal aangevuld, naargelang de mogelijkheden, met telemonitoring en een dagelijks en gedetailleerd toezicht van het verbruik van de portefeuille door de Green Adviser van Befimmo. Dit systeem biedt een voortdurende optimalisering van het verbruik en een beperking van lekken.

VERWEZENLIJKINGEN 2018

Meerjarig investeringsplan

Aanvullend op het budget dat in het kader van projecten voor de bouw en de herontwikkeling van haar gebouwen wordt toegekend om de milieuprestatie te optimaliseren en om vooruit te lopen op de regelgevingen die er aan verbonden zijn, voert Befimmo een specifiek meerjarig investeringsplan in voor de uitvoering van werken om de milieuprestaties van de gebouwen in exploitatie[4] te optimaliseren, wat meestal leidt tot een verbetering van de certificatie BREEAM In-Use van de gebouwen. In 2018 bedroeg het budget dat besteed werd aan deze werken - volledig geïntegreerd in haar interne werkwijze door middel van de kwaliteitsmatrix die ze had opgesteld - ongeveer 1,2 miljoen €.

➔ Zie "Gebruik van de hulpbronnen – Verantwoordelijke aankopen" hierna

Groene energie: studie van het potentieel voor de installatie van fotovoltaïsche panelen in de hele portefeuille

In 2017 voerde Befimmo een studie uit naar het potentieel voor de installatie van fotovoltaïsche panelen in haar hele bestaande portefeuille. Op basis van de configuratie van de gebouwen en eventuele subsidies naargelang de geografische ligging van deze gebouwen, toonde de studie een aantal mogelijke opportuniteiten die snel uitgevoerd moeten worden en konden zo ook de nodige technische en financiële middelen worden bepaald.

Voor alle sites die een hoog potentieel bleken te hebben, zijn de installatie- of uitbreidingswerken aan de gang. Deze werken die twee gebouwen in Brussel en een bijkomende oppervlakte van ±650 m² zonnepanelen voostellen, zullen in de loop van het eerste kwartaal 2019 beëindigd worden. De bijkomende oppervlakte zal zich aansluiten bij de huidige 3.854 m² zonnepanelen die reeds geïnstalleerd werden.

De autoproductie van al deze installaties zou trouwens eind 2019 de elektriciteitsbehoeften moeten dekken die overeenkomen met het jaarlijks verbruik van ±150 huishoudens.

---

[4] Vervanging van oude technische installaties door minder energievretend materiaal, invoering van nieuwe technologieën voor het beheer van de uitrusting, plaatsing van waterrecuperatiesystemen, verbetering van de isolatie, aanbreng van fotovoltaïsche panelen, van warmtepompen, enz.

In 2019 wordt de haalbaarheidsstudie van 2017 geüpdatet. Voor de gebouwen die worden opgetrokken en/of gerenoveerd, zal stelselmatig onderzocht worden of het opportuun is om zonnepanelen te plaatsen.

Contract voor de elektriciteitslevering van de portefeuille

In afwachting dat ze de doelstelling voor de vermindering van de CO_2e-uitstoot zonder compensatie tegen 2030 kan halen, heeft Befimmo nu al doelbewust haar milieu-impact beperkt door een contract te sluiten voor de levering van groene energie om het verbruik van de beheerste elektriciteitsinstallaties van haar gebouwen te dekken.

Om de groene oorsprong van de elektriciteit die in haar hele portefeuille wordt verbruikt, te garanderen, stelt ze zich ook tot doel om de metingen van de niet-beheerste elektriciteitsinstallaties in het kader van haar groen contract over te nemen, zodra dit technisch en administratief mogelijk is.

Zo heeft Befimmo in de loop van 2018 in totaal 46 privatieve elektriciteitsmeters overgenomen, onder dezelfde voorwaarden als voor haar contract voor de levering van groene energie.

Deze positieve aanpak zal in 2019 overgedaan worden om de levering van 100% groene energie te halen en te handhaven tegen 2021 voor alle elektriciteitsmeters van de portefeuille.

De doelstellingen voor de vermindering van de CO_2e-uitstoot die Befimmo zich stelde, houden geen rekening met de positieve impact van haar contract voor de levering van groene energie, omdat het op de eerste plaats de bedoeling was om het energieverbruik van de portefeuille te verlagen.

Aardwarmte

De lopende bouwwerken voor het Quatuor-project (vier gebouwen die samen een complex van 60.000 m² vormen) in de Noordwijk in Brussel integreren een geothermiesysteem. De bedoeling is een innovatief, duurzaam kantoorgebouw te ontwerpen dat weinig energie verbruikt en een uitstekend thermisch comfort biedt.

Voor twee van de vier torens wordt de warmte op lage temperatuur geleverd door een warmtepomp die met een geothermisch opslagveld verbonden is, terwijl de koelte op "hoge temperatuur" geleverd wordt door geocooling, vanuit dit zelfde geothermisch opslagveld.

De toepassing van een techniek van dit type zou het energieverbruik en de CO_2e-uitstoot met 20 tot 30% moeten terugdringen ten opzichte van een "traditionele" oplossing waarin conventionele installaties alle behoeften aan koude en warmte zouden dekken (condensatieketels en koelmachines).

Op basis van deze zeer positieve vaststelling heeft Befimmo de ambitie om vanaf 2019 een nieuwe studie uit te voeren naar het potentieel en de haalbaarheid van de opzet van nieuwe projecten volgens het geothermieprincipe in haar bestaande portefeuille.

En tot slot is dit duurzaamheidsprincipe ook verwerkt in haar herontwikkelingsproject ZIN in de Noordwijk.

Optimalisering van de werking van de technische installaties

In 2018 installeerde Befimmo in enkele gebouwen nieuwe software voor de analyse van gegevens van de regelsystemen.

In een eerste fase worden alle gegevens van de automaten of controllers in het net met regelmatige tussenpozen geregistreerd, om zo een megadatasysteem aan te leggen ("Big Data").

In een tweede fase trekt deze software partij van de big data om de informatie samengevat en pragmatisch voor te stellen, zodat de analyse van het gedrag van de installaties in real time of uitgesteld kan gebeuren. Het maakt ook mogelijk om precies te begrijpen hoe de processen die zich hebben voorgedaan, verliepen

en om desgevallend de problemen te zien in het ontwerp, de afstellingen of de sturing van de installaties.

Bij problemen, maakt deze tool het mogelijk om de hele procesketen af te gaan, om zo de storing en de oorzaak ervan te vinden. Het is dus een goede tool om het energieverbruik te beperken en ook om vooruit te lopen op de klachten van gebruikers en ze tot een minimum te beperken.

In het welbepaalde geval van een gebouw van de portefeuille maakte de installatie van dit systeem het mogelijk om het algemene verbruik van het gebouw met 18 % terug te dringen, met daarbij een financiële besparing die het geïnvesteerde bedrag een stuk overschreed.

Befimmo zal in 2019 deze oplossing op nog andere al aangemerkte gebouwen van de portefeuille toepassen.

In 2018 investeerde Befimmo ook in de plaatsing van systemen voor het gecentraliseerd technisch beheer van bepaalde gebouwen, die er nog niet mee waren uitgerust. Deze installaties zouden nieuwe besparingen moeten opleveren, net als een betere opvolging van de comfortvoorwaarden van de gebouwen en hun bewoners.

Water

Eind 2018 telt Befimmo in haar portefeuille 18 gebouwen, op een totaal van 116, die uitgerust zijn met systemen om het (grijs, boor- en regen-) water op te vangen. Dit komt neer op 18% van haar totale oppervlakte. Daarnaast werden in 2018 nog eens een tiental bouw-/renovatieprojecten met dergelijke voorzieningen bestudeerd en ontwikkeld, volgens de wens van Befimmo om het verbruik van stadswater van haar gebouwen te verminderen.

Befimmo blijft tot doel hebben om het waterverbruik van haar portefeuille tegen 2030 met 15% te verlagen, vergeleken met 2016. Ze zal het verbruik verder opvolgen, erop blijven toezien om het verouderd materiaal te vervangen door krachtig materiaal en om de gebruikers en maintenancebedrijven te sensibiliseren.

BEOORDELING

Sinds 2010 voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) in op basis van de norm ISO 14001. Dit waarborgt een stelselmatige aanpak van de milieu-aspecten die aan haar activiteiten verbonden zijn en draagt ook bij tot de duurzame en doorlopende uitvoering en opvolging van haar verbintenissen.

→ Fiche "Milieucertificatie & -conformiteit"

Meer bepaald op het vlak van gebruik van de hulpbronnen verbonden aan energie en CO_2e-uitstoot, werkte Befimmo in 2017 een model en een methode uit, gebaseerd op de SBT[5]-principes, om haar milieuprestatie te beoordelen en te vergelijken met de doelstellingen op lange termijn die ze voor zichzelf bepaalde.

→ Jaarlijks Financieel Verslag 2018, bijlage VI "Methodologie"

[5] Science-Based Targets.

Vergeleken met 2008 (43,3 kg CO_2e/m^2) bleef ook in 2018 de uitstoot van CO_2e door het al dan niet beheerste direct en indirect verbruik verder dalen (14,1 kg CO_2e/m^2). De vermindering met 67% van de specifieke uitstoot is het resultaat van voortdurende investeringen om de energie- en milieuprestaties van de gebouwen te verbeteren, in combinatie met het afsluiten van een contract voor de levering van groene elektriciteit om het beheerste verbruik van de elektrische installaties van haar gebouwen te dekken.

Befimmo meent dat de doelstellingen die ze voor zichzelf bepaalde tegen 2030 ambitieus, maar haalbaar zijn. Ze is vast van plan om verder te investeren en alle nodige stappen te zetten om erin te slagen.

IMPACT OP DE DOELSTELLINGEN IN DUURZAME ONTWIKKELING

Door de grondige analyse van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[6] in 2017 kon Befimmo bepalen op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of negatieve impact konden hebben en de strategische prioriteiten stellen. Volgens deze analyse heeft de strategische krachtlijn Gebruik van de hulpbronnen – Water, energie, klimaatopwarming invloed op de volgende subdoelstellingen van de DOD's:

6.3: Denkoefening over het hergebruik van grijs water en de beperking van het drinkwatergebruik.

7: Het echt reële en te bestuderen potentieel voor de installatie van systemen voor de productie van hernieuwbare energie, en toegang voor de huurders tot het contract voor de levering van groene energie.

11.6: Het gebruik van fossiele energieën beperken om de luchtvervuiling in steden te verminderen.

13: Verbeteringsmarge voor energieverbetering in de portefeuille.

[6] http://www.un.org/sustainabledevelopment/

KERNINDICATOREN EN DOELSTELLINGEN

INDICATOR	BESCHRIJVING	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	REFERENTIES GRI Standards & CRESD	REFERENTIE-WAARDE 2016	RESULTAAT 2018	DOEL-STELLINGEN 2030
Vermeden gecumuleerde beheerste en niet-beheerste CO_2e-uitstoot	Gecumuleerd totaal van de vermeden uitstoot verbonden aan energie	GHG-Dir-Ind-Abs	305-5	750 tCO_2e	1 737 tCO_2e	53 000 tCO_2e
Totale specifieke CO_2e-uitstoot verbonden aan energie	Totaal van de uitgestoten specifieke uitstoot verbonden aan energie	GHG-Dir-Int	305-4 CRE3	27,9 kg CO_2e/m^2	26,3 kg CO_2e/m^2	18,7 kg CO_2e/m^2 -33%
Specifieke "beheerste" CO_2e-uitstoot	Specifieke uitstoot verbonden aan verwarming	GHG-Dir-Int	305-4 CRE3	15,4 kg CO_2e/m^2	14,4 kg CO_2e/m^2	7,7 kg CO_2e/m^2 -50%
Specifieke "beheerste" CO_2e-uitstoot	Uitstoot verbonden aan elektriciteits-verbruik van gemeenschap-pelijke installaties	GHG-Indir-Int beheerst	305-4 CRE3	5,5 kg CO_2e/m^2	5,5 kg CO_2e/m^2	4,6 kg CO_2e/m^2 -17%
		Waarvan gecompenseerd	-	5,5 kg CO_2e/m^2	5,4 kg CO_2e/m^2	-
Specifieke "niet-beheerste" CO_2e-uitstoot	Specifieke uitstoot verbonden aan elektriciteits-verbruik van private installaties (huurders)	GHG-Indir-Int niet beheerst	305-4 CRE3	7 kg CO_2e/m^2	6,5 kg CO_2e/m^2	5,8 kg CO_2e/m^2 -17%
		Waarvan gecompenseerd	-	6,5 kg CO_2e/m^2	6,1 kg CO_2e/m^2	-
Specifiek waterverbruik	Verbruik van stadswater, regenwater, putwater, grijs water	Water-Int	CRE2	265 l/m^2	251 l/m^2	225 l/m^2 -15%

Sinds 2017 heeft Befimmo haar niet-financiële rapporteringsperimeter uitgebreid en onderbouwd, door de gebouwen die verhuurd worden door de Regie der Gebouwen mee op te nemen.

Om een strategie voor de vermindering van het energieverbruik op lange termijn in te voeren, is een totaalkijk op het verbruik in haar portefeuille nodig, evenals een gedetailleerde en gestructureerde energieboekhouding.

Vermindering van het gebruik van fossiele energieën en verhoging van het vermogen tot autoproductie van hernieuwbare energie

Befimmo wil haar directe CO_2e-uitstoot gekoppeld aan de verwarming van haar gebouwen tegen 2030 met 50% terugdringen. Dat veronderstelt niet alleen structurele investeringen, maar ook de overschakeling van het gebruik van voorzieningen die op fossiele energieën werken naar alternatieve systemen zoals aardwarmte en/of warmtepompen.

In 2019 zal Befimmo het potentieel voor de installatie van aardwarmtesystemen op de hele portefeuille bekijken.

Deze omzetting van het gebruik van de ene energievorm in een andere, zal het elektriciteitsverbruik in de gebouwen van Befimmo optrekken, waar Befimmo op wil vooruitlopen en wat ze wil beheersen.

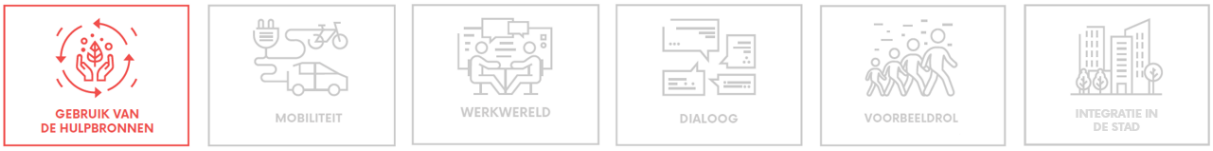
Daarnaast behoudt Befimmo een doelstelling van een vermindering van het elektriciteitsverbruik met 17% van de CO_2e-uitstoot gekoppeld aan het beheerst indirect energieverbruik, en met 17% voor de CO_2e-uitstoot gekoppeld aan het niet-beheerst indirect energieverbruik (zonder compensatie) van haar gebouwen. Ze is zich goed bewust dat haar hoge ambitie om haar milieu-impact te verkleinen, kan beïnvloed worden door de voortdurende evolutie in de behoeften en gedragingen in de maatschappij en de werkwereld, onder meer door het gebruik van nieuwe technologieën en/of een nieuwe vorm van mobiliteit die nu op elektriciteit gericht is, maar ze heeft het vaste voornemen om haar doelstelling te handhaven.

Deze aanpak veronderstelt flexibiliteit en vooruitlopen op de elektriciteitsbehoeften, wat Befimmo onmiddellijk zal verwerken in al haar projecten.

En tot slot heeft Befimmo, om haar doelstellingen te halen, de ambitie om enerzijds bestaande installaties voor de productie van hernieuwbare energie te maximaliseren en/of te ontwikkelen, en anderzijds om tegen 2021 het 100% gebruik van groene energie te halen voor haar hele portefeuille, de privatieve delen inbegrepen.

GEBRUIK VAN DE HULPBRONNEN: VERANTWOORDELIJKE AANKOPEN

- De Maatschappelijke Verantwoordelijkheid uitbreiden tot de hele bevoorradingsketen -



BESCHRIJVING

Voor de vastgoedactiviteiten van Befimmo is een grote bevoorrading van bouwmaterialen nodig. De corporate, diensten- en facility activiteiten verbruiken dan weer meubilair en kantoorbenodigdheden.

De productie van deze materialen vereist natuurlijke en energiehulpbronnen met een aanzienlijke invloed op het milieu. Ook hun transport is een bron van vervuiling en dichtslibbend verkeer.

Befimmo is van plan om, binnen de budgettaire beperkingen en de technologische beschikbaarheid, haar leveranciers te sensibiliseren, ongeacht de historiek van hun relatie.

DOELSTELLING

In 2019 zal Befimmo de toepassing van haar charter voor verantwoordelijke aankopen blijven uitbreiden.

Ze wenst daarnaast, voor al haar aankopen, haar milieucriteria voortdurend te verbeteren en hun naleving te verzekeren.

AANPAK

- Om de MVO-aanpak nog meer te integreren in haar bevoorradingsketen stelde Befimmo een Charter voor Duurzame Aankopen op om haar verwachtingen op het vlak van de verbintenissen van haar leveranciers duidelijk te maken.
- Dit charter werd begin 2018 op de website van Befimmo gepubliceerd. De aansluiting bij dit charter zal deel uitmaken van de standaard algemene voorwaarden die voor al haar leveranciers gelden.
- De MVO- en Milieuteams hebben de verantwoordelijkheid om de aankopers van Befimmo te sensibiliseren door ze de richtlijnen voor aankoopcriteria voor te stellen. Deze criteria zijn geïnspireerd op deze die administraties voor overheidsopdrachten gebruiken.
- Sinds 2017 is de milieu-impact geïntegreerd in de minimale technische vereisten van de gebouwen. Operationeel gezien, zijn deze criteria opgenomen in de kwaliteitsmatrix. Ze is de vrucht van samenwerking tussen de verschillende vastgoedpolen van Befimmo (Commercial Management, Environmental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development) en herneemt de technische vereisten op het vlak van:
  - » Design;
  - » Exploitatie;
  - » Comfort & welzijn;

» Energie- en milieuprestatie;
» Keuze van de materialen.

Deze matrix is geïnspireerd op de richtlijnen die Befimmo volgt in het kader van de BREEAM-certificatie. Ze evolueert naargelang de technologische vorderingen en de feedback vanop het terrein.

Deze technische criteria dienen steeds als basis voor de opstelling van de lastenboeken.

VERWEZENLIJKINGEN 2018

In 2018 gaf Befimmo operationeel vorm aan de kwaliteitsmatrix. Enerzijds zijn de kwaliteitsvereisten (waaronder de milieu-vereisten) van technische exploitatie-elementen opgenomen in alle bestelbonnen. Anderzijds worden de milieucriteria gehanteerd als basis voor lastenboeken voor het ontwerp of de renovatie van gebouwen.

Er loopt een proces voor voortdurende verbeteringen.

Het charter voor verantwoordelijke aankopen werd aan de leveranciers gecommuniceerd via:

- de publicatie ervan op de website van Befimmo;
- een doelgerichte communicatie naar meer dan 130 relevante leveranciers (volgens omzet en herhaling van bestellingen);
- een algemene herinneringsmail inzake de aanpassing van de minimale technische vereisten bij het opsturen van alle bestelbonnen.

BEOORDELING

De Milieu-afdeling is verantwoordelijk voor het behoud, de naleving en de update van de kwaliteitsmatrix via het milieumanagementsysteem ISO 14001.

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSSDOELEN

Door de grondige analyse van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[7] in 2017 kon Befimmo bepalen op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of negatieve impact konden hebben en de strategische prioriteiten stellen. Volgens deze analyse heeft de strategische krachtlijn Gebruik van de hulpbronnen – Verantwoordelijke aankopen invloed op de volgende subdoelstellingen van de DOD's:

8.4: Creatie van onroerende waarde, met tegelijk de beperking van de milieu-impact tot een minimum

11.6: Milieu-impact verbonden aan het gebruik van de gebouwen en vervuiling verbonden aan het bouwafval

12.2: Impact op de natuurlijke hulpbronnen van de productie van de bouwmaterialen en de installaties

[7] http://www.un.org/sustainabledevelopment/

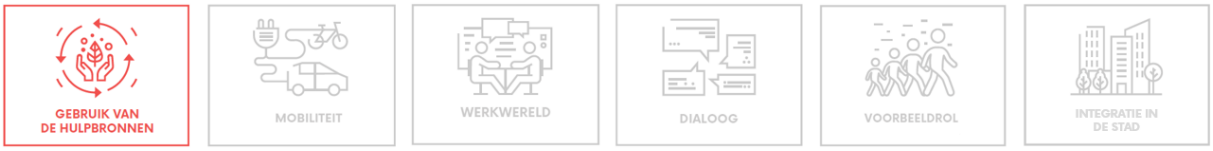
KERNINDICATOREN

In 2018 heeft Befimmo de invoering van de kwaliteitsmatrix afgerond, waarbij de milieuvereisten in alle aankoopcategorieën werden toegevoegd. De doelstellingen werden dus behaald.

INDICATOREN	**BESCHRIJVING**	**REFERENTIES** GRI STANDARDS & EPRA sBPR	**RESULTAAT 2017**	**RESULTAAT 2018**	**DOEL-STELLINGEN**
Integratie van de milieuvereisten in de aankoopcriteria	Percentage van de categorie aankopen gedekt door milieuvereisten	-	Gedeeltelijke dekking	Volledige dekking	Volledige dekking
Communicatie van het charter voor verantwoordelijke aankopen	Verspreiding van het charter voor verantwoordelijke aankopen bij de leveranciers	-	0	15%	100%

GEBRUIK VAN DE HULPBRONNEN: KRINGLOOP

- Kringloopeconomie in de bouw, renovatie en exploitatie van gebouwen -



BESCHRIJVING

In elke fase van zijn levenscyclus is een gebouw een bron van een aanzienlijke hoeveelheid afval, die een invloed heeft op de Vennootschap. Enerzijds vertegenwoordigt het bouwafval forse volumes. Anderzijds bevat het exploitatie-afval een groot volume "restafval" dat naar verbranders gaat, met een invloed op de luchtkwaliteit.

Befimmo wordt door haar betrokken partijen uitgenodigd om rekening te houden met haar indirecte milieu-effecten, om proactief bij te dragen tot hun vermindering, zowel bij het ontwerp als bij het beheer van gebouwen. Er gaat bijzondere aandacht naar het exploitatie-afval dat wordt gegenereerd door haar corporate-activiteiten, waar ze rechtstreeks vat op heeft.

Het doel is om in haar vastgoedprojecten een logica van kringloopeconomie in te bouwen, zodat het afval als hulpbron wordt beschouwd en dat terugwinning proactief georganiseerd wordt.

DOELSTELLING

De doelstelling op korte termijn is om de afvalproductie van de portefeuille te beperken en het gebruik van hulpbronnen te verminderen.

In 2019 zal Befimmo proactief blijven in de recuperatie van materiaal en meubilair voor al haar werven en bij het vertrek van huurders.

AANPAK

Impact van de bouwwerken

- Betrokkenheid van het Milieuteam, onder meer via de kwaliteitsmatrix, bij de investeringsprojecten, om de beslissingen inzake de keuze van bouw- of renovatiescenario's te begeleiden:
  - » Rekening houden met de afbouwbaarheid van materiaal vanaf het ontwerp van gebouwen;
  - » De bouw- en renovatiescenario's selecteren op basis van de meting van de maatschappelijke impact en analyses van levenscycli;
  - » Bijdragen tot de initiatieven op het vlak van het eco-ontwerp van materialen;
  - » De materialen uit de functionaliteitseconomie in acht nemen;
  - » De valorisatie van werfmaterialen en -afval ter plaatse of voor andere toepassingen in acht nemen;

» Om de maatschappelijke impact van verschillende bouw- of renovatiescenario's te meten en te vergelijken, heeft Befimmo beslist om aan het initiatief TOTEM[8] deel te nemen door haar gebruik aan te bevelen voor alle projecten waarvoor beroep wordt gedaan op een architect.

Impact van de exploitatie van de gebouwen

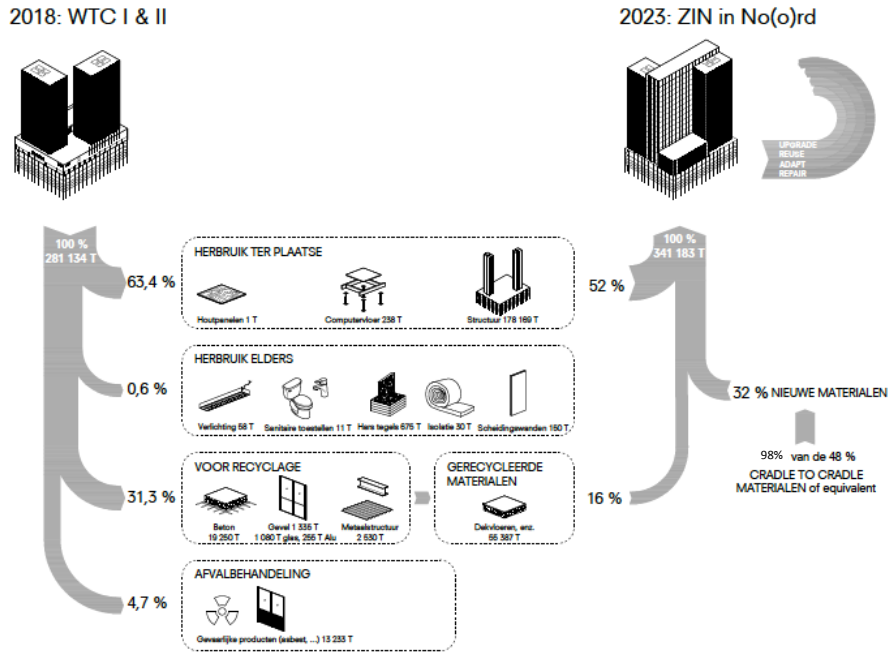
- Befimmo heeft een contract voor het afvalbeheer opgesteld dat ze ook verder wenst uit te breiden naar de hele portefeuille. Dit houdt eveneens een sensibilisering van de gebruikers op het gebied van afvalsortering in.
- Om de efficiëntie te meten, verzamelt Befimmo informatie over de volumes afval die verbonden zijn aan bouw en/of renovatie.

VERWEZENLIJKINGEN

- De stelselmatige organisatie van campagnes voor de afbouw van bouwmaterialen die hergebruikt kunnen worden voor andere bouwwerven. In 2018 werkte Befimmo verder samen met het kringloopeconomieproject van de VZW Rotor voor een aantal bouwwerven die een recuperatiepotentieel inhielden. Zo kon 41 ton materiaal worden opgehaald en hergebruikt, wat de hoeveelheid door Rotor gerecupereerde bouwelementen op meer dan 156 ton brengt sinds het begin van het initiatief in 2013.
- De aannemingscontracten en het nagestreefde niveau van de BREEAM-certificatie vereisen van de aannemers een zeer grote nauwgezetheid in het beheer en de traceerbaarheid van het afval dat de bouwwerven genereren. Het arbeiderspersoneel en alle partijen die betrokken zijn bij het project, worden betrokken bij en gesensibiliseerd voor het sorteren van afval. Gespecialiseerde studiebureaus stellen afvalbeheerplannen op en er worden, naast de BREEAM-coördinator, milieucoördinatoren aangeduid om toe te zien op de goede naleving van het afvalkanaal.
- Eerste test met de toepassing van TOTEM in een renovatieproject. De besluiten van de tool maakten het mogelijk om de milieu-impact van verschillende bouwvarianten te bepalen.
- Inrichting van de coworkingruimte Silversquare Triomf, in een optiek van upcycling van tweedehandsmeubilair.
- In het kader van het ZIN-project werd een bijzondere klemtoon gelegd op het kringloopdenken, wat Befimmo de 4R-aanpak heeft genoemd:
  - » REUSE: Maximaal hergebruik van materialen ter plaatse of voor andere projecten
  - » REVIVE: Verbetering van de bestaande structuur en van haar omgeving
  - » RECYCLE: Wanneer hergebruik niet kan, ombouwen, andere toepassingen bedenken
  - » RETHINK: Milieuvriendelijk ontwerpen en gebruik van cradle-to-cradle materialen

  Het resultaat van deze aanpak wordt geïllustreerd in onderstaand schema

[8] Het TOTEM-project werd opgezet door de drie Gewesten en bestaat in het uitwerken van een methode en instrumenten voor de evaluatie van de milieu-impact van de materialen, aangepast aan de Belgische context van de bouw. Deze methode werd uitgewerkt in samenhang met de Europese normen met betrekking tot de beoordeling van de milieu-impact van gebouwen.



BEOORDELING

De productie van exploitatie- en bouwafval wordt gemeten, geconsolideerd en van jaar tot jaar vergeleken, om zo de vorderingen in de recyclage en het hergebruik in kaart te brengen.

Al deze punten worden jaarlijks onder de loep genomen door de MVO-Cel en in alle transparantie meegedeeld aan onze betrokken partijen.

➔ Fiche "MVO-governance"

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN

Door de grondige analyse van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen[9] in 2017 kon Befimmo bepalen op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of negatieve impact konden hebben en de strategische prioriteiten stellen. Volgens deze analyse heeft de strategische krachtlijn Gebruik van de hulpbronnen - Kringloop invloed op de volgende subdoelstellingen van de DOD's:

8.4:	Creatie van onroerende waarde en tegelijk de milieu-impact verkleinen
11.6:	Milieu-impact verbonden aan het gebruik van de gebouwen en vervuiling verbonden aan het bouwafval
12.4 & 12.5:	Eco-ontwerp van de materialen en de installaties en verminderingen van de hoeveelheden afval

KERNINDICATOREN

[9] http://www.un.org/sustainabledevelopment/

INDICATOREN	BESCHRIJVING	REFERENTIES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RESULTAAT 2017	RESULTAAT 2018	DOEL-STELLINGEN
Vermindering van het corporate afval	Gewicht van het corporate afval per type en verwerkings-methode	-	Niet berekend	Niet berekend	Collectieve doelstelling om het gewicht van elk type afval met 10% te doen verminderen op een periode van 10 maanden
Terugwinning van materiaal op werven	Deel van de renovatiewerven die door ten minste één terugwinningsbedrijf bezocht werd	-	Niet berekend	Niet berekend	100%
Terugwinning van materiaal volgend op het vertrek van huurders	Gedeelte van de huurders die gesensibiliseerd worden op het gebied van terugwinning van materiaal	-	Niet berekend	0	100%

MILIEUCERTIFICATIE & -CONFORMITEIT

- Overeenstemming met de vigerende wetgeving en proactiviteit naar overheden toe -

BESCHRIJVING

Om de eventuele hindernissen door haar activiteiten te beperken en de kwaliteit van de omgeving te vrijwaren, ziet Befimmo er op toe om te garanderen dat haar portefeuille wordt geëxploiteerd conform de normen en regelgeving die op dat moment gelden.

AANPAK

In 2010 voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) in op basis van de norm ISO 14001 (2015). Deze laatste waarborgt een stelselmatige aanpak van de milieuaspecten die aan haar activiteiten verbonden zijn en draagt ook bij tot de duurzame en doorlopende uitvoering en opvolging van haar verbintenissen. De procedures van het MMS omkaderen alle fasen in de levenscyclus van de gebouwen, vanaf de verkoop of aankoop, het ontwerp en/of de bouw van nieuwe gebouwen of tot slot het moment van hun exploitatie.

In haar MMS ISO 14001 heeft Befimmo een proces opgenomen voor een proactief beheer van de milieuconformiteit. Dit proces kan in een aantal kernfasen opgedeeld worden:

- Een bewaking van de regelgeving die mogelijk maakt om de milieuwetgevingen te identificeren die van toepassing zijn op haar activiteiten;
- Een vulgarisering van deze regelgevingen voor haar Property Managers;
- De uitvoering van conformiteitsaudits van de gebouwen door de Property Managers;
- De opvolging en wegwerking van de eventuele opmerkingen/non-conformiteiten die de Technische Cel Milieu en de Property Managers eventueel vaststelden tijdens de audits.

Befimmo voert ook audits van haar bouwplaatsen uit om na te gaan of de bouwwerken gebeuren volgens de regelgeving en volgens haar werkprocedures.

Befimmo wil dat haar gebouwen een milieuprestatie halen die beter is dan wat de regelgevingen vereisen. In deze optiek past Befimmo sinds 2010 voor haar hele portefeuille, zowel in aanbouw/renovatie als in exploitatie, de wereldwijd meest gebruikte methode voor de beoordeling van de milieuprestatie van gebouwen toe, van het BRE (BRE Environmental Assessment Method).

DOELSTELLING

Befimmo heeft de ambitie om de milieuregelgeving over de hele lijn na te leven voor de activiteiten waar ze vat op heeft.

Een eerste stap om deze volledige naleving waar te maken, is dat alle activiteiten van Befimmo gedekt zijn door geldige milieuvergunningen en dat ook wordt voldaan aan de exploitatievoorwaarden die aan deze vergunningen gekoppeld zijn. Tot slot beoogt Befimmo een hercertificatie van haar MMS en van haar EVE® label.

In de ontwerpfase van haar projecten schenkt ze bijzondere aandacht aan de milieuprestatie van het gebouw, maar ook aan de toekomstige tevredenheid van haar huurders en gebruikers, met een aanbod van goed gelegen, flexibele ruimtes van kwaliteit die sterk presteren op het vlak van ruimtegebruik. Het hoge BREEAM-certificatieniveau en de kwaliteitscriteria die ze nastreeft in haar ontwikkelingen integreren ook overwegingen en vereisten inzake de gezondheid en het welzijn van de personen.

Daarnaast voert Befimmo doorlopend een BREEAM In-Use Asset en Management certificering in voor haar gebouwen in exploitatie.

De energieprestatie van de gebouwen vertaalt zich ook in het EPB-certificatieniveau van haar gebouwen. Befimmo beschikt over alle energieprestatiecertificaten "Kantoren en diensten" van haar gebouwen in Brussel. De certificaten "Openbaar gebouw" die verplicht zijn in het kader van de huisvesting in bepaalde gebouwen van administraties, worden door deze laatste gevraagd en grotendeels uitgehangen in de betrokken gebouwen. In Vlaanderen zijn de certificaten "Openbaar gebouw" voor het merendeel beschikbaar en geafficheerd, terwijl voor Wallonië de affichage nog niet verplicht is. Het gebouw Axento in Luxemburg beschikt ook over een certificaat.

Deze certificaten worden geüpdatet bij grote werken voor de verbetering van de energieprestatie van de portefeuille in exploitatie.

Tot slot beheert Befimmo de groene ruimte van de zetel van haar onderneming in een logica van duurzame ontwikkeling en met naleving van het referentiekader Eve® - Espace végétal écologique dat ECOCERT uitwerkte. Befimmo is de enige Belgische site met deze certificatie (sinds 2011).

VERWEZENLIJKINGEN 2018

ISO 14001

In een optiek van voortdurende verbetering werden in 2018 interne en externe audits uitgevoerd. Deze audits leidden tot de invoering van maatregelen om het MMS te verbeteren, die vooral op een vereenvoudiging van het systeem gericht zijn.

BREEAM

In 2018 evalueerde Befimmo de mate waarin al haar certificaten op niveau werden gebracht, op basis van een portfoliogerichte aanpak. Deze globale aanpak van administratieve vereenvoudiging is een primeur voor een portefeuille van een dergelijke omvang als deze van Befimmo. De denkoefening loopt nog altijd en er is nog geen enkele beslissing genomen op dat vlak.

Ecocert

De certificatie van de groene ruimte van de zetel van Befimmo werd in 2018 herhaald.

BEOORDELING

Controleaudits worden geleid (door een extern bedrijf) op regelmatige wijze om na te gaan of het MMS ISO 14001 goed beheerd wordt.

Ook de toekenning van de keurmerken BREEAM en EVE® wordt omkaderd door externe audits.

IMPACT OP DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN

6: Schoon water – Sanitair: Denkoefening over het hergebruik van grijs water en de beperking van het drinkwatergebruik.

7: Betaalbare duurzame energie

11: Duurzame steden en gemeenschappen: Milieu-impact van de steden

12: Verantwoorde consumptie en productie: Duurzaam en efficiënt beheer van de natuurlijke hulpbronnen, milieubeheer van de afvalstoffen tijdens hun levenscyclus en vermindering van de hoeveelheid afval door preventie, recyclage en hergebruik

13: Klimaatactie: Milieu-impact van de levenscyclus van een gebouw

15: Leven op het land: Mogelijke aantasting van de biodiversiteit

KERNINDICATOREN

INDICATOREN	BESCHRIJVING	REFERENTIES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	DOELSTELLINGEN
Regelgeving	-	-	Vooruitlopen op de toekomstige reglementaire maatregelen en het aantal inbreuken maximaal beperken
Milieuvergunning	-	-	Alle geklasseerde activiteiten en installaties gedekt door milieuvergunningen
Certificatie ISO 14001	-	-	De certificatie behouden
Aantal BREEAM In-Use (Asset) certificaten per niveau	-	-	In 2019 blijft Befimmo verder streven naar de verbetering van de score van haar portefeuille (PASS naar GOOD). Daarnaast zal Befimmo ook de dialoog voortzetten die ze in 2015 opstartte met het BRE (Building Research Establishment, het organisme voor onderzoek in de bouw) om de certificatie van al haar gebouwen te herbeoordelen volgens een portfoliogerichte aanpak, die aansluit op de overwogen aanpak om de BREEAM In-Use Asset certificaten op niveau te brengen. Deze globale aanpak van administratieve vereenvoudiging is een primeur voor een portefeuille van een dergelijke omvang als deze van Befimmo. Als deze ervaring positief is, zal ze ook uitgebreid worden om de BREEAM In-Use Management certificaten op niveau te brengen.
Aantal BREEAM In-Use (Management) certificaten per niveau	-	-	In 2019 zal Befimmo verder stappen zetten om de BREEAM In-Use Management certificaten van haar portefeuille te verbeteren op basis van een globale aanpak.
EPB-certificaten	-	-	Doorlopende doelstelling van update van de certificaten
EVE® label	-	-	Het label behouden

Energie- en milieuprestatietabellen

DIRECT ENERGIEVERBRUIK (GAS, STOOKOLIE) (GWH, MWH EN KWH/M²)

GRI 302-1 | GRI 302-2 | GRI 302-3 | Fuels-Abs

			2008	2014	2015	2016	2017	2018		2018		
		Eenheden							Extern beperkt nazicht 2018	1 - 5 000 m²	5 001 - 10 000 m²	> 10 000 m²
Totale oppervlakte portefeuille		m²	842 801	912 968	936 259	888 228	933 125	900 547	✔	169 891	132 267	598 390
Rapporteringsperimeter		*%*	*68%*	*98%*	*95%*	*100%*	*99%*	*97%*	✔	*94%*	*90%*	*100%*
Absolute measures [Abs]	brutototaal	GWh	69,1	64,0	71,9	67,3	64,4	61,8	✔	14,0	9,7	38,1
	waarvan stookolie	MWh	7 656,8	184,8	593,2	596,8	660,9	2 752,8	✔	577,1	0,0	2 175,7
	waarvan gas Befimmo "corporate"	MWh	539,6	79,0	98,1	181,5	90,4	109,9	✔	-	109,9	-
	genormaliseerd graad/dag	GWh	69,1	77,5	75,3	64,0	66,1	65,4	✔	14,9	10,2	40,3
Rapporteringsperimeter		*%*	*64%*	*84%*	*80%*	*88%*	*86%*	*87%*	✔	*83%*	*76%*	*91%*
Intensity measures [Int]	genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	119,1	89,1	88,8	75,9	71,7	72,5	✔	82,8	92,7	66,1
	evolutie sinds 2008 - genormaliseerd graad/dag/m²	%	n.v.t.	-25%	-25%	-36%	-40%	-39%	✔	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rapporteringsperimeter		*%*	*59%*	*78%*	*82%*	*87%*	*93%*					
Like-for-Like [LfL]	brutototaal - genormaliseerd graad/dag	GWh	59	62	64	58	61					
	brutototaal - genormaliseerd graad/dag - 2018	GWh	39	54	56	58	63					
	brutototaal - evolutie	%	-34%	-14%	-12%	0%	0					
	totaal stookolie - evolutie	%	n.v.t.	n.v.t.	-1%	8%	-10%					

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK ZONDER WARMTENETWERK (GWH, MWH EN KWH/M²)

GRI 302-1 | GRI 302-2 | GRI 302-3 | GRI 302-4 | Elec-Abs | Elec-LfL | DH&C- Abs | DH&C- LfL

			2008	2014	2015	2016	2017	2018		2018		
		Eenheden							Extern beperkt nazicht 2018	1 - 5 000 m²	5 001 - 10 000 m²	> 10 000 m²
Totale oppervlakte portefeuille		m²	842 801	912 968	936 259	888 228	933 125	900 547	✔	169 891	132 267	598 390
Rapporteringsperimeter		*%*	*69%*	*100%*	*92%*	*100%*	*99%*	*99%*	✔	*99%*	*95%*	*100%*
Absolute measures [Abs]	totaal	GWh	50,5	67,8	65,7	66,1	65,3	62,5	✔	8,4	5,8	48,2
	waarvan privatief	GWh	23,1	36,6	36,8	36,3	35,5	33,3	✔	5,1	3,6	24,6
	waarvan gemeenschappelijk	GWh	26,5	30,7	28,8	29,7	29,7	29,2	✔	3,3	2,2	23,7
	waarvan elektriciteitsverbruik Befimmo "corporate" (zonder autoproductie)	MWh	1 081,5	183,2	192,3	211,8	100,0	106,0	✔	-	106,0	-
	waarvan autoproductie van elektriciteit Befimmo "corporate"	MWh	0	8,9	6,3	11,5	7,0	6,3	✔	-	6,3	-
	waarvan autoproductie van zonnepanelen	MWh	0	160,3	320,9	383,9	443,1	429,8	✔	54,9	99,0	276,0
	waarvan autoproductie van warmtekrachtkoppeling	MWh	0	1 288,6	1 057,1	828,6	335,9	740,7	✔	0	429,9	310,8
Rapporteringsperimeter		*%*	*54%*	*82%*	*79%*	*88%*	*85%*	*88%*	✔	*86%*	*80%*	*91%*
Intensity measures [Int]	privatief/m²	kWh/m²	49,2	43,9	44,6	44,3	41,3	39,5	✔	27,8	28,6	44,8
	evolutie sinds 2008 privatief/m²	%	n.v.t.	-11%	-9%	-10%	-16%	-20%	✔	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	gemeenschappelijk/m²	kWh/m²	43,2	34,8	36,3	36,8	34,3	34,4	✔	18,5	17,9	42,0
	evolutie jaar/jaar van het gemeenschappelijk verbruik/m²	%	n.v.t.	-12%	4%	1%	-7%	1%	✔	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	evolutie sinds 2008 gemeenschappelijk/m²	%	n.v.t.	-19%	-16%	-15%	-21%	-20%	✔	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	gemeenschappelijk + privatief/m²	kWh/m²	92,4	78,7	80,9	81,0	75,5	74,0	✔	46,2	46,5	86,8
	evolutie sinds 2008 privatief + gemeenschappelijk/m²	%	n.v.t.	-15%	-12%	-12%	-18%	-20%	✔	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rapporteringsperimeter		*%*	*55%*	*77%*	*80%*	*87%*	*94%*					
Like-for-Like [LfL]	totaal (autoproductie inbegrepen)	GWh	42,6	57,8	60,7	61,7	62,8					
	totaal (autoproductie inbegrepen) - 2018	GWh	31,9	45,8	50,7	52,9	60,7					
	evolutie	%	-25%	-21%	-17%	-14%	-3%					

WARMTENETWERK (GWH EN KWH/M²)

			2008	2014	2015	2016	2017	2018		2018		
		Een-heden							Extern beperkt nazicht 2018	1 - 5 000 m²	5 001 - 10 000 m²	> 10 000 m²
Totale oppervlakte portefeuille		m²	842 801	912 968	936 259	888 228	933 125	900 547	✔	169 891	132 267	598 390
Rapporteringsperimeter		%		*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	✔	-	-	*100%*
Absolute measures [Abs]	brutototaal	GWh	0	3,6	3,3	3,0	3,5	2,4	✔	-	-	2,4
	genormaliseerd graad/dag	GWh	0	4,4	3,4	2,9	3,6	2,5	✔	-	-	2,5
Intensity measures [Int]	genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	0	357,2	281,2	234,5	78,0	54,5	✔	n.v.t.	n.v.t.	54,5
Like-for-Like [LfL]	totaal warmtenetwerk	GWh	0	1,3	2,5	2,5	2,5					
	totaal warmtenetwerk - 2018	GWh	0	4,4	3,4	2,9	3,6					
	totaal - evolutie	%	n.v.t.	-69%	-26%	-11%	-30%					

TOTAAL ENERGIEVERBRUIK MET INBEGRIP VAN HET WARMTENETWERK (GWH EN KWH/M²)

GRI 302-1 | GRI 302-2 | GRI 302-3 | Energy-Int | CRESS-CRE1

			2008	2014	2015	2016	2017	2018		2018		
		Eenheden							Extern beperkt nazicht 2018	1 - 5 000 m²	5 001 - 10 000 m²	> 10 000 m²
Totale oppervlakte portefeuille		m²	842 801	912 968	936 259	888 228	933 125	900 547	✔	169 891	132 267	598 390
Absolute measures [Abs]	totaal	GWh	120	135	141	136	133	127	✔	22	15	89
Intensity measures [Int]	totaal - niet genormaliseerd	kWh/m²	218	151	168	164	143	142	✔	126	132	148
	totaal - genormaliseerd graad/dag	kWh/m²	218	166	172	159	145	147	✔	131	137	152
	evolutie sinds 2008	%	n.v.t.	-24%	-21%	-27%	-34%	-33%	✔	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

WATERVERBRUIK (M^3 EN L/M^2)

GRI 303-1 | GRI 303-3 | Water-Abs | Water-Int | Water-LfL | CRESS-CRE2

			2008	2014	2015	2016	2017	2018		2018		
		Een-heden							Extern beperkt nazicht 2018	1 - 5 000 m^2	5 001 - 10 000 m^2	> 10 000 m^2
Totale oppervlakte portefeuille		m^2	842 801	912 968	936 259	888 228	933 125	900 547	✔	169 891	132 267	598 390
Rapporteringsperimeter		*%*	*43%*	*88%*	*92%*	*100%*	*97%*	*89%*	✔	*90%*	*76%*	*92%*
Absolute measures [Abs]	totaal	m^3	104 789	224 703	230 099	239 665	241 124	237 893	✔	54 619	21 491	161 783
	waarvan opvang en opslag van regenwater	m^3	0	543	7 066	11 855	7 317	3 442	✔	418	294	2 730
	waarvan grondwater	m^3	0	160	913	1 987	4 992	7 610	✔	-	2 483	5 127
	totaal gerecycleerd en hergebruikt	m^3	0	703	7 979	13 842	12 309	11 052	✔	418	2 777	7 857
Rapporteringsperimeter		*%*	*42%*	*74%*	*76%*	*89%*	*84%*	*79%*	✔	*78%*	*66%*	*83%*
Intensity measures [Int]	intensiteit	l/m^2	284	279	269	265	252	251	✔	143	214	287
	evolutie sinds 2008	%	n.v.t.	-2%	-5%	-7%	-12%	-12%	✔	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rapporteringsperimeter		*%*	*41%*	*70%*	*72%*	*80%*	*86%*					
Like-for-Like [LfL]	totaal	m^3	99 555	177 010	178 885	192 117	192 000					
	totaal - 2018	m^3	81 979	141 919	147 134	157 312	201 479					
	evolutie	%	-18%	-20%	-18%	-18%	5%					

UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN (BKG) VERBONDEN AAN DE ENERGIE (IN TON CO_2E EN KG CO_2E/M^2)

GRI 305-1 | GRI 305-2 | GRI 305-4 | GRI 305-5 | CRESS-CRE3 | GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-LfL | GHG-Int | GHG-Indir-Abs | GHG-Indir-LfL

			2008	2014	2015	2016	2017	2018		2018		
		Eenheden							Extern beperkt nazicht 2018	1 - 5 000 m^2	5 001 - 10 000 m^2	> 10 000 m^2
Totale oppervlakte portefeuille		m^2	842 801	912 968	936 259	888 228	933 125	900 547	✔	169 891	132 267	598 390
Absolute measures [Abs]	totaal	ton CO_2e	21 886,8	13 047,1	14 334,3	13 263,9	12 688,8	12 033,5	✔	2 951,3	1 859,9	7 222,4
	waarvan gasuitstoot van de portefeuille	ton CO_2e	12 602,4	12 001,1	13 401,7	12 547,5	11 984,5	11 097,7	✔	2 532,5	1 819,6	6 745,5
	waarvan gasuitstoot van Befimmo "corporate"	ton CO_2e	101,4	14,8	18,5	34,1	17,0	20,7	✔	n.v.t.	20,7	n.v.t.
	waarvan stookolie-uitstoot	ton CO_2e	1 695,0	40,9	131,3	132,1	146,3	609,4	✔	127,8	0,0	481,6
	subtotaal uitstoot verbonden aan directe energie	ton CO_2e	14 297,4	12 042,0	13 533,0	12 679,6	12 130,8	11 707,1	✔	2 660,3	1 819,6	7 227,1
Rapporteringsperimeter		*%*	*59%*	*78%*	*82%*	*87%*	*93%*					
Like-for-Like [LfL]	totaal uitstoot verbonden aan directe energie - genormaliseerd graad/dag	ton CO_2e	12 135,5	9 690,0	11 471,5	11 524,0	11 185,7					
	totaal uitstoot verbonden aan directe energie - genormaliseerd graad/dag - 2018	ton CO_2e	7 116,6	9 562,4	10 017,4	10 300,2	10 725,9					
	evolutie	%	-41%	-1%	-13%	-11%	-4%					
Absolute measures [Abs]	waarvan uitstoot van het warmtenetwerk van de portefeuille	ton CO_2e	0,0	155,4	141,3	130,0	108,8	0,0	✔	0,0	0,0	0,0
	waarvan elektriciteitsuitstoot van de portefeuille	ton CO_2e	7 589,5	849,8	660,0	454,3	449,1	326,5	✔	291,0	40,2	-4,8
	waarvan elektriciteitsuitstoot van Befimmo "corporate"	ton CO_2e	0	0	0	0	0	0	✔	0	0	0
	subtotaal uitstoot verbonden aan indirecte energie	ton CO_2e	7 589,5	849,8	660,0	454,3	449,1	326,5	✔	291,0	40,2	-4,8
Rapporteringsperimeter		*%*	*55%*	*77%*	*80%*	*87%*	*94%*					
Like-for-Like [LfL]	totaal uitstoot verbonden aan indirecte energie - genormaliseerd graad/dag	ton CO_2e	7 074,9	553,9	539,0	432,2	442,8					
	totaal uitstoot verbonden aan indirecte energie - genormaliseerd graad/dag - 2018	ton CO_2e	319,2	296,5	205,6	303,7	317,8					
	evolutie	%	-95%	-46%	-62%	-30%	-28%					
Rapporteringsperimeter		*%*	*45%*	*81%*	*78%*	*87%*	*85%*	*87%*	✔	*82%*	*76%*	*91%*
	totaal uitstoot verbonden aan directe en indirecte energie en het warmtenetwerk/m^2	kg CO_2e/m^2	43,3	14,5	16,8	15,9	14,0	14,1	✔	17,7	16,9	12,6
	totaal uitstoot verbonden aan directe energie/m^2	kg CO_2e/m^2	24,4	13,6	15,9	15,1	13,3	13,7	✔	15,6	16,5	12,6
	totaal uitstoot verbonden aan indirecte energie en het warmtenetwerk/m^2	kg CO_2e/m^2	18,1	0,5	0,7	0,7	0,7	0,4	✔	1,9	0,4	0,0
	evolutie jaar/jaar	%	n.v.t.	-34%	16%	-5%	-12%	0%	✔			
	evolutie sinds 2008	%	n.v.t.	-67%	-61%	-63%	-68%	-68%	✔			

TOTAAL AFVAL PER TYPE (TON)

Waste-Abs | Waste- LfL | GRI 306-2

			2008	2014	2015	2016	2017	2018		2018		
		Een-heden							Extern beperkt nazicht 2018	1 - 5 000 m²	5 001 - 10 000 m²	> 10 000 m²
Totale oppervlakte portefeuille		m²	842 801	912 968	936 259	888 228	933 125	900 547	✔	169 891	132 267	598 390
	totaal	ton	0	3 808	8 649	3 285	11 707	52 502	✔	50 454	514	1 535
Rapporteringsperimeter		*%*	*0*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	✔	*100%*	*100%*	*100%*
Absolute measures [Abs]	totaal verbonden aan werken	ton	0	1 418,9	5 946,5	1 640,3	9 585,3	50 461,9	✔	50 105,9	253,1	102,8
	waarvan niet gevaarlijk	ton	0	1 387,2	5 558,9	1 635,7	9 564,4	50 227,5	✔	49 871,7	253,1	102,7
	waarvan gevaarlijk	ton	0	31,7	387,6	4,6	20,8	234,4	✔	234,3	0	0,1
Rapporteringsperimeter		*%*	*0*	*62%*	*63%*	*64%*	*49%*	*68%*	✔	*73%*	*58%*	*68%*
Absolute measures [Abs]	totaal verbonden aan gebouwen in exploitatie	ton	0	2 388,8	2 702,7	1 644,4	2 121,3	2 040,5	✔	347,9	260,7	1 431,8
	waarvan niet gevaarlijk	ton	0	2 388,8	2 700,7	1 640,4	2 118,0	2 036,0	✔	345,7	260,5	1 429,8
	waarvan gevaarlijk	ton	0	0,0	2,0	3,9	3,4	4,5	✔	2,3	0,2	2,0
Rapporteringsperimeter		*%*	*0*	*54%*	*57%*	*51%*	*48%*					
Like-for-Like [LfL]	totaal	ton	0	2 953,3	2 479,0	3 170,5	11 585,4					
	totaal - 2018	ton	0	1 957,6	1 967,3	1 986,6	1 978,4					
	evolutie	%	n.v.t.	-34%	-21%	-37,3%	-83%					

AFVALVERWERKING (TON)

GRI 306-2

			2008	2014	2015	2016	2017	2018		2018		
		Een-heden							Extern beperkt nazicht 2018	1 - 5 000 m²	5 001 - 10 000 m²	> 10 000 m²
Totale oppervlakte portefeuille		m²	842 801	912 968	936 259	888 228	933 125	900 547	✔	169 891	132 267	598 390
Absolute measures [Abs]	totaal verbonden aan werken en aan gebouwen in exploitatie	ton	0	3 807,8	8 649,2	3 284,7	11 706,6	52 502,4	✔	50 454	514	1 535
	waarvan gerecycleerd	ton	0	2 330,7	6 381,2	2 427,4	10 409,6	51 184,5	✔	49 985,9	404,7	793,9
	waarvan hergebruikt	ton	0	125,0	16,8	35,9	17,2	40,8	✔	40,8	0	0
	waarvan gecomposteerd	ton	0	3,2	0,0	4,7	2,0	0,0	✔	0	0	0
	waarvan verbrand	ton	0	1 322,6	1 864,7	812,4	1 253,4	1 230,9	✔	389,4	109,2	732,3
	waarvan ingegraven of naar de stortplaats	ton	0	26,2	386,5	4,3	24,4	46,1	✔	37,7	0	8,5
	totaal verbonden aan gebouwen in exploitatie	ton	0	2 388,8	2 702,7	1 644,4	2 121,3	2 040,5	✔	347,9	260,7	1 431,8
	waarvan gerecycleerd	ton	0	1 142,4	1 540,5	873,0	1 216,3	1 015,9	✔	155,1	166,5	694,3
	waarvan hergebruikt	ton	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	✔	0	0	0
	waarvan gecomposteerd	ton	0	3,2	0,0	4,7	0,0	0,0	✔	0	0	0
	waarvan verbrand	ton	0	1 243,2	1 162,2	766,7	905,0	1 016,2	✔	192,8	94,2	729,2
	waarvan ingegraven of naar de stortplaats	ton	0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	✔	0	0	8,3
Rapporteringsperimeter		*%*	*0*	*54%*	*57%*	*51%*	*48%*					
Like-for-Like [LfL]	totaal gerecycleerd	ton	0	2 053,4	1 421,3	2 346,2	10 304,8					
	totaal gerecycleerd - 2018	ton	0	1 033,9	1 030,9	1047,5	1117,8					
	evolutie gerecycleerd	%	n.v.t.	-50%	-27%	-55%	-89%					
	totaal gecomposteerd	ton	0	3,2	0,0	1,2	2,0					
	totaal gecomposteerd - 2018	ton	0	0,0	0,0	0,0	0,0					
	evolutie gecomposteerd	%	n.v.t.	-100%	n.v.t.	-100%	-100%					
	totaal verbrand	ton	0	870,5	1 040,5	782,9	1 237,1					
	totaal verbrand - 2018	ton	0	915,2	928,0	937,5	852,1					
	evolutie verbrand	%	n.v.t.	5%	-11%	20%	-31%					
	totaal hergebruikt	ton	0	0	16,8	35,9	17,2					
	totaal hergebruikt - 2018	ton	0	0	0,0	0,0	0,0					
	evolutie hergebruikt	%	n.v.t.	n.v.t.	-100%	-100%	-100%					
	totaal ingegraven of naar de stortplaats	ton	0	26,2	0,3	4,3	24,4					
	totaal ingegraven of naar de stortplaats - 2018	ton	0	8,5	8,4	1,6	8,5					
	evolutie ingegraven of naar de stortplaats	%	n.v.t.	-68%	2416%	-63%	-65%					

FINANCIËLE BESPARINGEN DOOR DE ENERGIEBESPARINGEN

De gegevens in de tabel hierna betreffen de directe financiële impact voor Befimmo en haar huurders (i) van de maatregelen voor de werkelijke vermindering van het energieverbruik (buiten eventuele winst uit de groene certificaten van de autoproductie) en (ii) van een nauwgezetter beheer van de technische installaties van de portefeuille in de boekjaren 2017 en 2018. Deze financiële besparingen worden berekend op basis van de gemiddelde kostprijs per kWh volgens het energieleveringscontract. Hoewel ook het privatief elektriciteitsverbruik verminderde, werd deze daling niet opgenomen in de financiële besparingen die hierna worden toegelicht.

Befimmo + Fedimmo		Perimeter	Energie (in kWh)	Financiële besparing (in €) (jaarbasis)
Like-for-Like [LfL] 2015 - 2016	Totale besparing		8 928 010	389 152 €
	waarvan elektriciteitsvermindering van de gemeenschappelijke delen	80%	- 271 232	- 24 682 €
	waarvan autoproductie [zonnepanelen en warmtekrachtkoppelingen]		1 212 503	110 338 €
	waarvan gasvermindering (warmtenetwerk inbegrepen)	83%	7 986 739	303 496 €
Like-for-Like [LfL] 2016 - 2017	Totale besparing		2 863 026	312 542 €
	waarvan elektriciteitsvermindering van de gemeenschappelijke delen	89%	1 554 066	194 942 €
	waarvan autoproductie [zonnepanelen en warmtekrachtkoppelingen]		778 916	97 707 €
	waarvan gasvermindering (warmtenetwerk inbegrepen)	91%	530 045	19 893 €
Like-for-Like [LfL] 2017 - 2018	Totale besparing		3 603 191	252 478 €
	waarvan elektriciteitsvermindering van de gemeenschappelijke delen	93%	719 475	75 307 €
	waarvan autoproductie [zonnepanelen en warmtekrachtkoppelingen]		1 170 534	122 520 €
	waarvan gasvermindering (warmtenetwerk inbegrepen)	96%	1 713 181	54 650 €

De gemiddelde prijzen voor de berekening van de financiële besparingen komen, voor de jaren 2016 tot 2017, respectievelijk op 91 €/MWh (inclusief BTW) V voor elektriciteit, op 38 €/MWh (inclusief BTW) V voor gas op 125 €/MWh (inclusief BTW) V voor elektriciteit en 38 €/MWh (inclusief BTW) V voor gas en voor de jaren 2017-2018. De transportkosten zijn in deze prijzen inbegrepen.