

RAPPORT ESG 2023

→ [BEFIMMO.BE](https://www.befimmo.be)

SHAPING THE FUTURE OF WORKING & LIVING



DÉVELOPPEMENT DURABLE

La stratégie de Befimmo maintient **l'accent sur la durabilité, l'efficacité** et la création de **valeur responsable**.

TABLE DES MATIÈRES

→ Cliquez pour naviguer

À NOTER



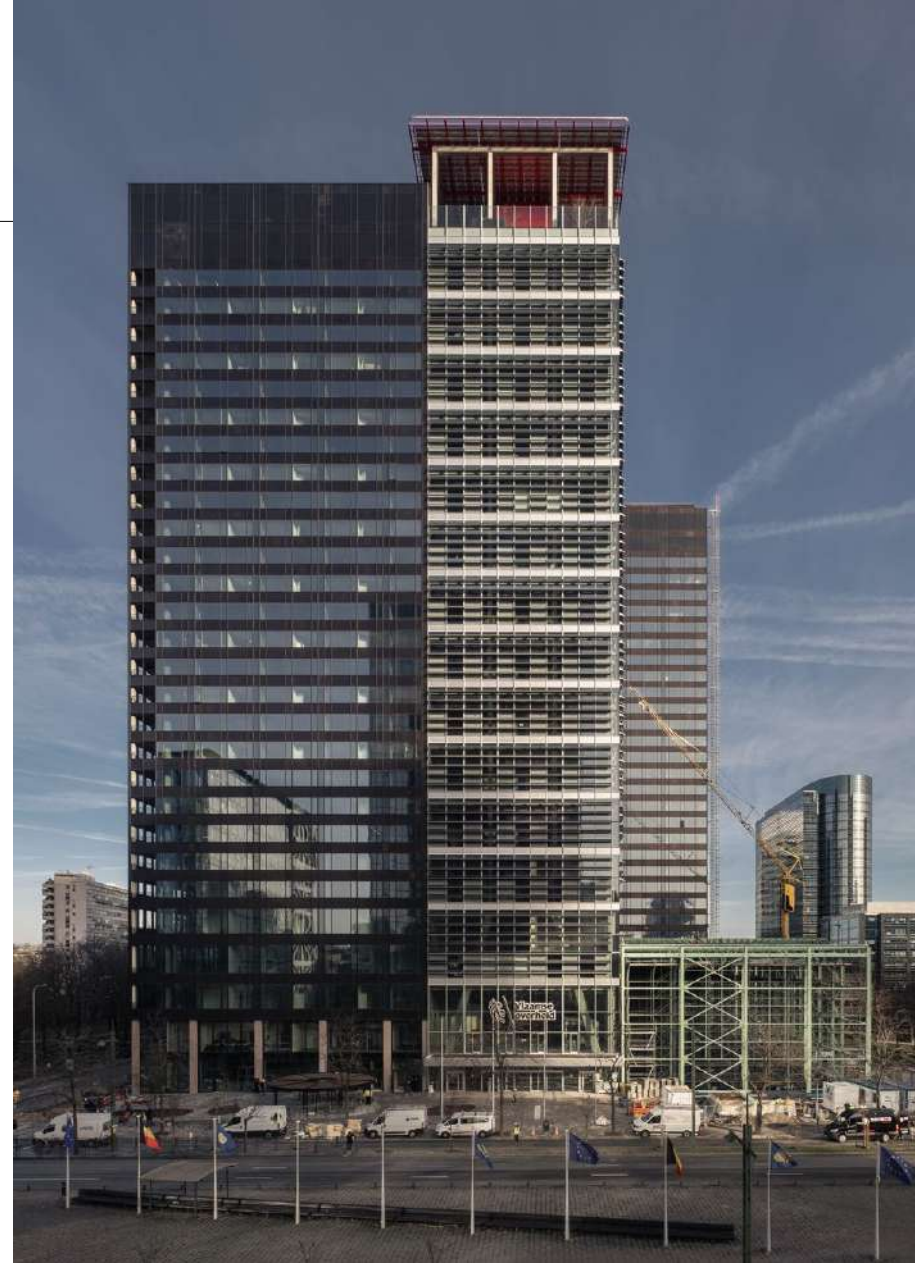
«Befimmo» au sens de ce Rapport vise Befimmo Group SA (sicaef institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers, disposant du statut FIIS), Befimmo Real Estate Group SRL et leurs filiales respectives dans le sens de l'article 1:15 du Code des Sociétés et des Associations.

Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans le présent Rapport:

- ↗ Cette icône à gauche de la page permet d'accéder à la table des matières.
- 📄 Cette icône fait référence à une autre page au sein de ce pdf.

Informations complémentaires

- Notre gouvernance
- Rapports ESG
- ESG chez Befimmo
- Questionnaires ESG





APERÇU



Bienvenue dans le monde de Befimmo. Pour bien comprendre les initiatives environnementales, sociales et de gouvernance expliquées plus loin dans ce Rapport, il est important de comprendre qui est réellement Befimmo et le parcours ESG de la Société au fil des années. Ce chapitre rassemble toutes les informations générales nécessaires à une meilleure compréhension.

P.06	MOT À NOS PARTIES PRENANTES
P.08	BEFIMMO EN BREF
P.11	NOS VALEURS
P.12	NOTRE VISION
P.13	NOTRE MISSION
P.14	NOTRE STRATÉGIE
P.19	ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE
P.21	ENGAGEMENT ENVERS NOS PARTIES PRENANTES
P.32	GESTION DES IMPACTS, DES RISQUES ET DES OPPORTUNITÉS
P.38	DASHBOARD ESG



Mot à nos parties prenantes.

Chère lectrice, cher lecteur,

Au cours de l'année écoulée, notre Société a connu une grande transformation. À commencer par la radiation de la cote de Befimmo début 2023, suivie d'une réorganisation juridique des entités du Groupe et d'un refinancement de la dette. En outre, nous sommes passés d'une approche de portefeuille avec des dividendes à long terme à un gestionnaire d'actifs plus proactif où les locataires et les actifs sont au centre des préoccupations. Cette métamorphose positionne Befimmo comme un investisseur, un développeur et un opérateur immobilier de premier plan, engagé à servir les intérêts de toutes ses parties prenantes. Sur ces bases solides, et en suivant les nouvelles tendances, notre stratégie ESG existante a été davantage déployée et approfondie.

Tout d'abord, les réglementations ESG à venir, telles que la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) et ses European Sustainability Reporting Standards poussent les entreprises à produire des rapports plus clairs, mettant l'ESG au même niveau d'importance que les rapports financiers. Mais même avant ces exigences spécifiques en matière de reporting, la durabilité, la protection de l'environnement, l'entrepreneuriat social et responsable ont été inextricablement liés à la manière dont Befimmo entreprend et génère des opérations depuis des décennies.



Pour Befimmo, les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance sont des prolongements naturels de sa stratégie commerciale, qui vise à créer de la valeur pour toutes ses parties prenantes, aujourd'hui et à long terme. Notre Société a toujours été fière de sa position de précurseur en matière d'ESG et prévoit de maintenir ce rôle pour les années à venir.

Grâce au l'exercice de double matérialité que nous avons réalisé en décembre et aux objectifs ambitieux que nous avons fixés, nous ouvrons la voie vers les objectifs du Green Deal de l'UE et une chaîne d'approvisionnement plus responsable avec laquelle travailler. Cela démontre notre engagement continu en tant qu'acteur clé du secteur immobilier.

Toutes ces différentes étapes mentionnées ci-dessus ont conduit à une stratégie ESG encore plus ambitieuse pour la période 2024-2030. Des objectifs concrets ont été fixés pour chacun des European Sustainability Reporting Standards. Des mesures sont planifiées et développées pour les immeubles existants et les projets de (re)développement afin d'atteindre les objectifs environnementaux globaux de Befimmo. La collecte de données fiables est essentielle, c'est pourquoi les processus permettant d'obtenir ces données ont été développés en 2023, les premiers résultats concrets étant attendus en 2024. En outre, les objectifs sociaux et de gouvernance de Befimmo ont été réitérés et renforcés. Notre stratégie ESG est désormais plus cohérente, complète et structurée, avec des objectifs réalistes et mesurables, sans perdre de vue la réalité économique.

Pour donner un exemple concret, notre projet phare ZIN a marqué des étapes importantes en matière de durabilité l'année dernière avec l'installation de plus de 3.750 panneaux solaires, ce qui équivaut à l'alimentation de 300 foyers. En outre, nous avons fait des efforts supplémentaires pour ce projet, en utilisant du béton circulaire qui émet peu de CO₂. Les objectifs de recyclage et de réutilisation ont été élevés, en partie grâce à la préservation d'une grande partie de l'immeuble et

à la réutilisation de nombreux éléments existants. Outre la performance environnementale de notre portefeuille, nous attachons toujours une grande importance au confort, à la sécurité et à la sûreté de tous les utilisateurs des immeubles, c'est-à-dire de nos locataires, mais aussi les communautés avoisinantes, les fournisseurs tiers, les property managers et les équipes d'entretien. C'est le chemin que nous voulons suivre pour tous les futurs projets de (re)développement.

Nous sommes conscients que le travail est loin d'être terminé, car nous devons peut-être ajuster notre stratégie chaque année en fonction de l'évolution des connaissances et des nouvelles réglementations. Nous devons également regarder au-delà de 2030 et déplacer nos horizons vers 2040 et 2050 dans les années à venir.

Comme vous pouvez le constater, notre parcours ESG est une histoire sans fin, remplie de défis ambitieux. Nous nous réjouissons d'un avenir brillant et attrayant, où nous visons une croissance durable et travaillons intensément à un monde plus écologique et plus éthique. Avec notre équipe, qui est la force motrice de notre Société, nous contribuerons à construire un avenir plus durable pour tous.

Pour Befimmo, les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance sont des prolongements naturels de sa stratégie commerciale, qui vise à créer de la valeur pour toutes ses parties prenantes, aujourd'hui et à long terme.



Jean-Philip Vroninks

CEO



Rudi op 't Roodt

Chief Technical & Sustainability Officer



Qui sommes-nous ?

Befimmo en bref.



Befimmo est le plus grand propriétaire privé de bureaux en Belgique et au Luxembourg. En tant qu'investisseur, opérateur et développeur immobilier, nous visons à créer, gérer et construire des environnements de travail et de vie prospères ainsi que des communautés dynamiques pour un avenir durable. Notre portefeuille à usage mixte de haute qualité et très performant est évalué à 2,8 milliards €, totalisant près de 830.000 m² d'espace de travail¹ dans les grands centres-villes du Belux.

Dès sa création en 1995, Befimmo s'est imposée sur le marché boursier en devenant la première Société Immobilière Réglementée (SIR) de Belgique. Sa mission était claire : acquérir et louer des immeubles de dernière génération. Après près de 30 ans de croissance impressionnante et afin d'optimiser ses opérations et de simplifier son refinancement, Befimmo a entrepris une restructuration stratégique en 2023. Celle-ci s'est traduite par la fusion de Befimmo SA et de Fedimmo SA, suivie d'une scission en plusieurs entités juridiques.

Cependant, ce n'est pas seulement la croissance des actifs qui intéresse Befimmo ; la durabilité a également été un objectif majeur. En 2009, Befimmo a obtenu plusieurs certifications ESG, démontrant qu'elle s'efforce d'opérer de manière responsable sur le plan environnemental. Aujourd'hui, Befimmo mène le secteur belge de la construction vers un avenir durable, en guidant ses partenaires vers les certifications BREEAM et Cradle-to-Cradle, voire au-delà.

L'offre hybride actuelle de Befimmo comprend des contrats de location traditionnels, des solutions entièrement flexibles et un mélange des deux. Parmi les projets à venir, citons les «Work & Life Hubs». Ce réseau de hubs et la communauté qui en découle permettent à la Société de combiner les espaces d'une manière qui encourage la créativité, l'innovation et les rencontres.

Befimmo allie ainsi harmonieusement tradition et vision de l'avenir, et a toujours une longueur d'avance en termes d'adaptation et d'innovation. Les piliers de Befimmo - la durabilité, la mobilité, la proximité, la digitalisation et l'accent mis sur les espaces de bureaux - ont contribué à son succès. Befimmo est devenue une référence dans le secteur, ouvrant la voie à la redéfinition de la gestion immobilière et de l'expérience utilisateur.

¹. Surface hors sol.

Befimmo en bref

PORTFEUILLE DE QUALITÉ

36 immeubles

±830.000 M² espace de bureaux hors sol

2,8 milliards € juste valeur

OPÉRATEUR DE COWORKING

11 centres de coworking

±52.000 M² espace de coworking

CONFORT DES LOCATAIRES

5 (GOOD) taux de satisfaction des locataires (score NPS)

ÉQUIPE D'EXPERTS

76 membres de l'équipe

79% taux de satisfaction des employés

30,2 HEURES de formation en moyenne par employé

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

126 KWH/M² performance énergétique du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)

76% déchets de construction détournés de la mise en décharge et de l'incinération

AMBITIONS EN TERMES D'ESG

40 objectifs dans notre Plan d'Actions 2030

23 OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

14 OBJECTIFS SOCIAUX

3 OBJECTIFS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

— BEFIMMO EN BREF —

Nous visons à créer, gérer et construire des environnements de travail et de vie prospères ainsi que des communautés dynamiques pour un avenir durable.

Nos valeurs.

Nos équipes sont motivées, impliquées, responsables, ouvertes et avides de travailler dans le nouveau monde hybride du travail de demain. Notre optimisme, notre confiance dans l'humain et notre rigueur opérationnelle sont autant de qualités indispensables pour continuer à valoriser l'immobilier. Elles sont ancrées au cœur de toutes nos activités.

Professionnalisme

Nous accordons à chaque projet ou utilisateur, quelle qu'en soit l'envergure, toute l'attention, la rigueur et la conscience professionnelle requise pour le mener à bien dans les règles de l'art.

Engagement

L'attachement de l'équipe à Befimmo, ses utilisateurs et sa communauté se traduit par un niveau d'implication élevé de chacun dans son travail, son équipe et ses projets.

Esprit d'équipe

Solidaire et collégial, chaque membre de notre équipe est autant animé par la poursuite d'objectifs communs que par ses propres succès.

Approche humaine

Enthousiastes, nous exerçons nos métiers en privilégiant une approche résolument humaine, bienveillante, ouverte et respectueuse des individus.

Exemplarité

Nous partageons le bénéfice de nos recherches avec nos utilisateurs et partenaires et nous usons de notre influence pour rendre des services à la société.

Axé sur la performance

Nous visons une performance supérieure en renforçant notre approche centrée sur le client, en contrôlant les coûts et en nous concentrant sur les processus et les projets à valeur ajoutée.

Notre vision.

Befimmo n'est pas seulement une entité immobilière, c'est une expérience. Elle vise à créer, construire et animer des communautés de travail et de vie pour un avenir durable.

Les espaces inspirants et les services connexes dans les immeubles durables sont au cœur de notre modèle d'entreprise centré sur l'utilisateur. Cette approche unique a fait passer Befimmo du domaine B2B traditionnel à une entité B2B2C nuancée. L'utilisateur est toujours au centre des stratégies de Befimmo.

Nous voulons accompagner nos clients tout au long de leur parcours immobilier, en leur offrant l'expérience ultime, en tant que one-stop-shop à qui confier tous leurs besoins et attentes en matière d'espace de travail et de vie.

Les besoins en constante évolution du monde du travail et la croissance significative des critères ESG dictent nos actions et nous poussent vers la flexibilité et l'innovation.

Dans les années à venir, Befimmo prévoit d'étendre sa présence aux Pays-Bas d'ici 2025 afin de diversifier ses activités géographiquement.

L'ambition de la Société est de développer et d'exploiter des projets à usage mixte de haute qualité dans des centres urbains en pleine croissance où se trouvent des entreprises, des universités et des instituts de recherche. Le but ultime est de créer une vaste plateforme aux Pays-Bas, tout en maintenant un portefeuille équilibré qui tient compte des différentes dynamiques de marché entre la Belgique et les Pays-Bas.



Nous voulons accompagner nos clients tout au long de leur parcours immobilier, **en leur offrant l'expérience ultime.**

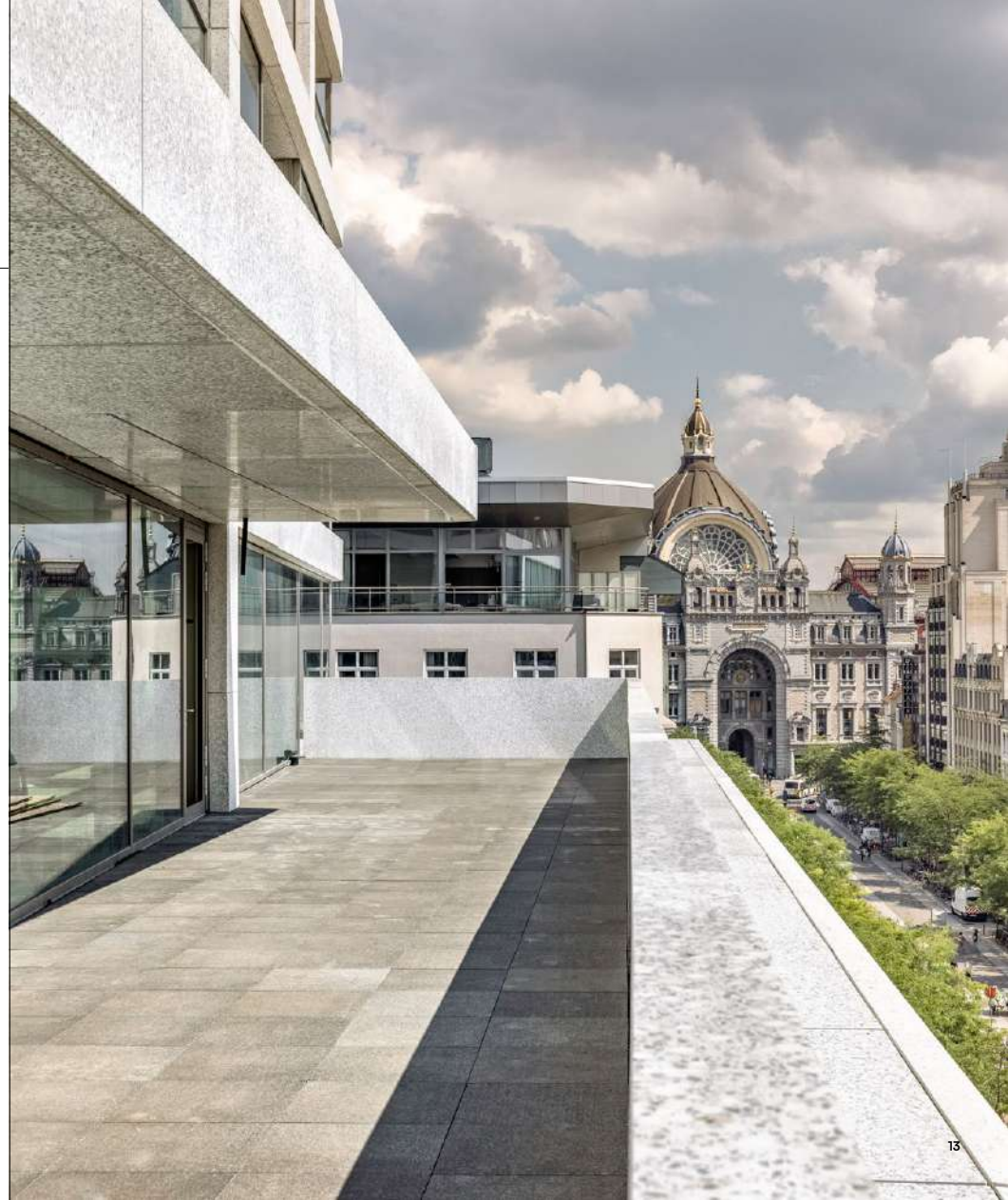
Notre mission.

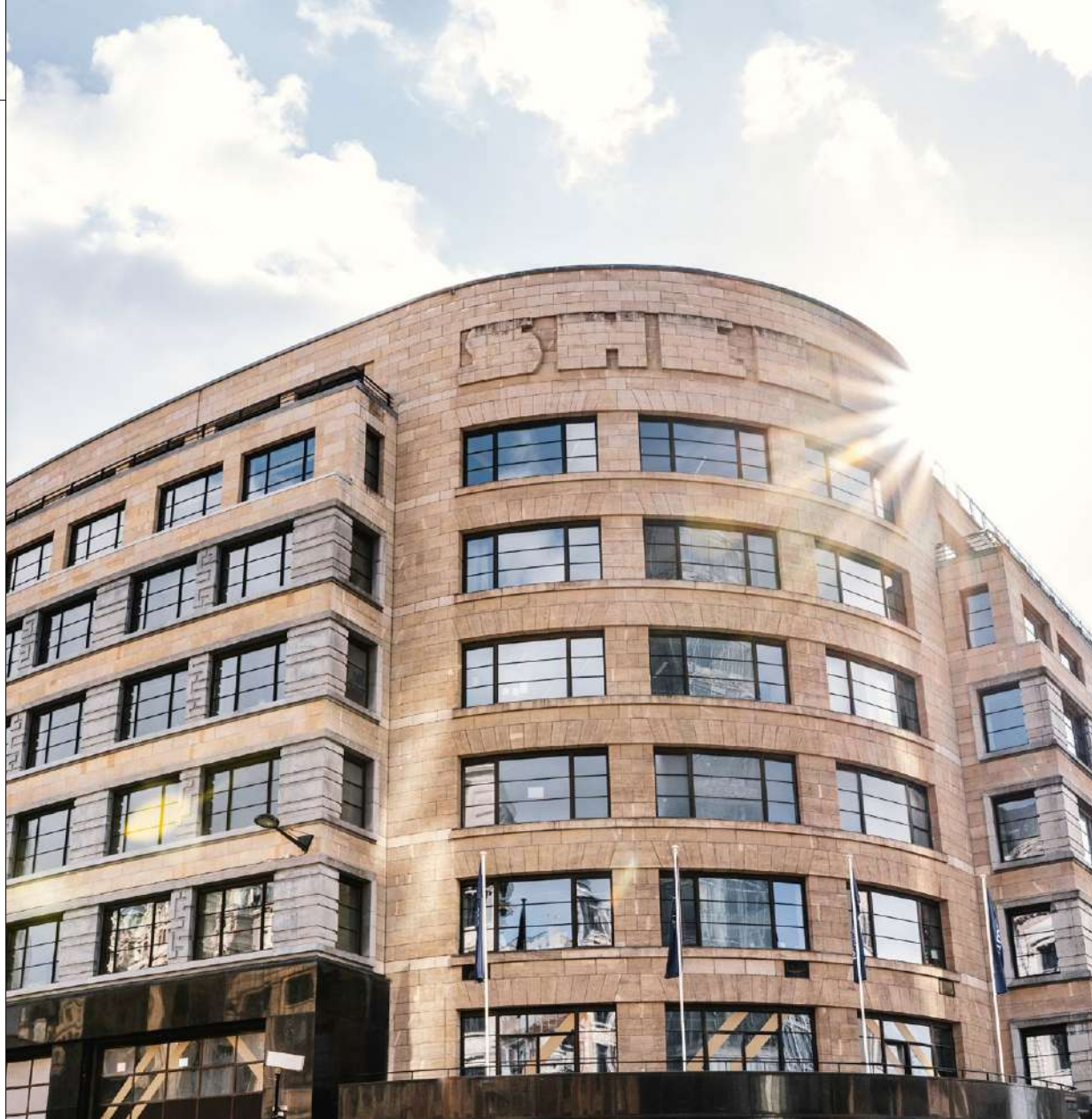
Notre mission est de créer de la valeur pour nos parties prenantes en investissant, en développant et en exploitant des écosystèmes de travail et de vie dans les centres-villes en pleine croissance.

L'approche «acquérir et conserver» de l'immobilier appartient au passé, car la façon dont nous travaillons et vivons est en constante évolution. Nous voulons accompagner ce changement et offrir à nos utilisateurs une expérience inégalée.

Nos immeubles sont centrés sur l'utilisateur, de haute qualité, idéalement situés, durables et à usage mixte. Ils répondent aux normes les plus élevées en matière de performance et de flexibilité. En outre, nous voulons offrir à nos utilisateurs un «workspace-as-a-service» grâce à un large éventail de solutions.

Nous voulons **offrir à nos utilisateurs un «workspace-as-a-service»** grâce à un large éventail de solutions.





Notre stratégie.

Afin de donner vie à notre vision, nous allons accélérer notre trajet de transformation vers les sept objectifs stratégiques que nous nous sommes fixés.



01

Modèle opérationnel basé sur l'activité

Befimmo sera organisée autour d'un modèle opérationnel fondé sur les activités et trois business lines séparées seront créées : le Portefeuille, l'Opérateur et le Développeur. Cela permet à chaque activité de maintenir l'attention sur son corps de métier et se consacrer entièrement à l'utilisateur final. Pour chaque activité, nous nous appuyons sur l'expérience, l'expertise et les compétences existantes de notre équipe.

02

Diversification sectorielle

Befimmo s'attache également à amorcer une diversification sectorielle et limite son exposition aux immeubles de bureau traditionnels en s'orientant vers des segments à la croissance plus rapide. L'ambition à moyen terme est d'augmenter la part des projets multifonctionnels de travail et de vie et de développer des projets résidentiels. Notre portefeuille sera ainsi rééquilibré et nos revenus diversifiés en conséquence.

03

Ajustement géographique

Befimmo a l'intention de se diversifier géographiquement, en couvrant les principales villes du Benelux au cours des prochaines années. Nous ambitionnons de créer et gérer des projets multifonctionnels de grande qualité dans des centres économiques, académiques et de recherche en croissance.

04

Gestion du portefeuille

Befimmo accélère le recyclage de capital grâce à la rotation et à la création de valeur au sein du portefeuille, par le biais d'une stratégie d'investissement smart et durable. Le portefeuille est évalué de façon continue pour permettre le désinvestissement des immeubles arrivés à maturité. En accélérant la rotation des biens, les cédant à maturité, réinvestissant et développant des biens multifonctionnels, de plus grande taille, localisés en centres-villes et répondant aux meilleures normes en termes environnementaux et digitaux, nous accompagnons la création de valeur tout le long du cycle de vie de nos biens. Nous maintiendrons notre attention sur le rendement total, les revenus, la création de valeur et un ratio d'endettement sain. Nous souhaitons accélérer cette tendance dans les années à venir et ce faisant, fournir à Befimmo la base financière solide sur laquelle développer sa stratégie intrinsèque.

05

Organisation centrée sur le client

Nous voulons développer plus largement notre approche centrée sur le client grâce à notre business line Opérateur. Pour pouvoir offrir à nos clients une expérience hors pair, notre ambition est de devenir une enseigne unique répondant à tous leurs besoins et de les accompagner tout au long de leur parcours dans nos espaces. Pour développer cette approche workspace-as-a-service, nous appuyons sur notre activité propre de coworking opérée par Silversquare, les salles de réunion sur mesure et axées utilisateur de Sparks ainsi qu'une cellule dédiée au conseil en aménagement de bureau, qui aidera le client dans la définition, la conception et la réalisation des espaces répondant à leurs attentes. L'accent est mis sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité. Cet objectif stratégique permettra la diversification des revenus grâce à l'expansion du réseau Silversquare, de Sparks et la création de nouvelles filiales centrées sur la conception et l'aménagement d'espaces, l'hospitalité et l'animation de la communauté qui, à moyen terme, devraient aussi générer de nouveaux revenus.

06

Gestion financière disciplinée

Befimmo ambitionne l'amélioration continue de sa gestion financière et le renforcement de ses structures de reporting. Dans notre modèle, les trois business lines nous permettent de créer des synergies, améliorer la gestion des coûts, augmenter les marges et offrir plus de transparence. Conformément à notre stratégie, le recyclage du capital est accéléré grâce à la rotation du portefeuille, ce qui impacte positivement le bilan. Nous voulons adopter une discipline financière stricte et limiter nos risques de développement.

07

Stratégie ESG intégrée

Toute entreprise ne peut être prospère sans une stratégie ESG proactive. Les Personnes, la Planète et la Prospérité vont de pair depuis des décennies et l'interconnexion entre ces trois dimensions s'intensifie d'année en année. Pour Befimmo, les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance sont des extensions naturelles de la stratégie d'entreprise de Befimmo, qui se concentre sur la création de valeur pour toutes ses parties prenantes, aujourd'hui et à long terme. La Société s'engage à opérer de manière responsable et durable, en accord avec ses valeurs, et envers toutes ses parties prenantes externes et internes. Befimmo veillera à ce que sa stratégie ESG soit appliquée tout au long de la chaîne de valeur.

📊 DASHBOARD ESG, P.39

Veuillez trouver notre **modèle de création de valeur** à la page suivante.



**Les Personnes, la Planète
et la Prospérité vont de
pair depuis des décennies**
et l'interconnexion entre
ces trois dimensions
s'intensifie d'année en année.

MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR

Input de capital

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- > 76 membres de l'équipe
- > Diversité des genres des employés
63% (H) - 37% (F)
- > Formation des employés de
30.2 heures/employé/an
- > Divers partenariats avec des
organisations environnementales
et sociales

CAPITAL NATUREL

- > 40.8 GWh de consommation d'électricité
- > 1,6 GWh de consommation
de chauffage urbain
- > 31,2 GWh de consommation
de combustible
- > 72.175 m³ de consommation d'eau
- > 849 tonnes de déchets d'exploitation
- > 8.989 tonnes de déchets de construction

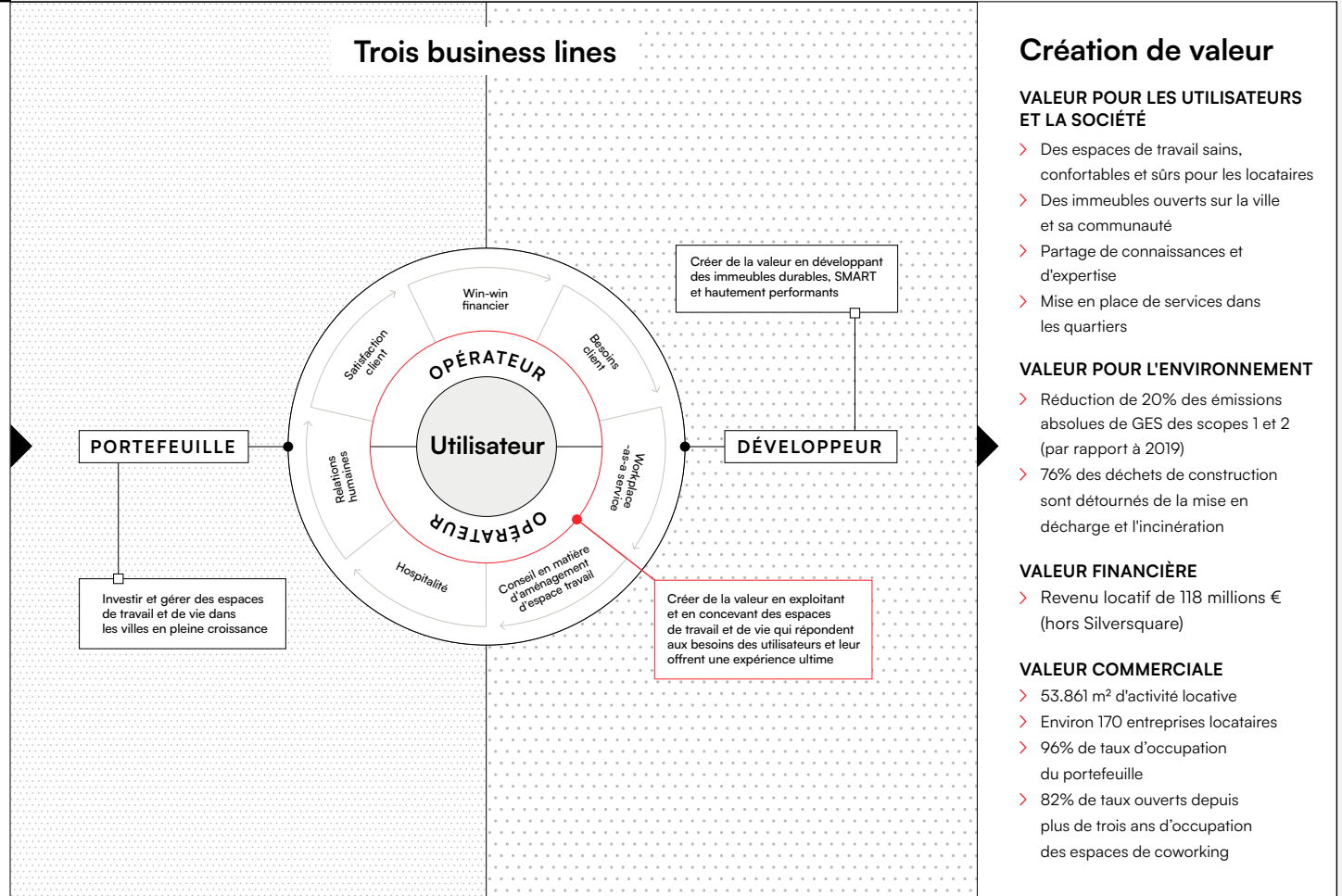
CAPITAL FINANCIER

- > Juste valeur de 2.761 millions €
- > Investissement total de 843 millions €
pour les projets

CAPITAL INDUSTRIEL

- > 36 immeubles et projets représentant
près de 830.000 m²
- > 11 espaces de coworking
représentant près de 52.000 m²

Trois business lines



PRINCIPALES TENDANCES MONDIALES → URBANISATION, URGENCE CLIMATIQUE, AUGMENTATION DE LA POPULATION MONDIALE, TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES EXPONENTIELLES ET NOUVELLES ÉCONOMIES

Événements marquants de l'année.

Roadmap ESG actualisée

Au cours de l'année 2023, l'équipe ESG de Befimmo s'est concentrée sur le redéveloppement et l'intensification de sa stratégie ESG pour 2024-2030.

Cette stratégie se traduit par un Plan d'Actions ambitieux contenant des objectifs ESG mesurables dont les progrès peuvent être évalués régulièrement.

❏ DASHBOARD ESG, P.39

❏ PLAN D' ACTIONS 2030, P.168

Exercice de double matérialité

Befimmo a entrepris une un exercice de double matérialité afin d'identifier les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont les plus pertinents pour la Société et ses parties prenantes. La matrice de matérialité 2020 a été mise à jour conformément aux principes de la double matérialité.

❏ ENGAGEMENT ENVERS LES PARTIES PRENANTES :
EXERCICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ, P.21

Performance environnementale des immeubles en exploitation

- > Remplacement des chaudières par des chaudières à condensation dans l'immeuble **Tervuren** ;
- > Extension du permis environnemental de **Central** ;
- > Certifications PEB pour tous les immeubles en **Flandre** ;
- > Nouveau parking vélos dans l'immeuble **Cubus** et adaptation des parkings vélos dans les immeubles **Courbevoie** et **Quatuor** ;
- > Installation de 12 stations de recharge dans le parc **Ikaros**.

❏ ENVIRONNEMENT, P.40

Performance environnementale des projets de (re)développement

- > **LOOM**: Rénovation conservant près de 60% des matériaux existants.
- > **PACHÉCO**: Conformément à la norme BREEAM Refurbishment and Fit-Out, le projet Pachéco a atteint le niveau le plus élevé pour sa phase Design, à savoir Outstanding.
- > **ZIN**:
 - 95% des nouveaux matériaux sont certifiés C2C (ou équivalent) ;
 - 65% de la structure est conservée ;
 - 30.000 tonnes de béton démantelé sont réutilisées dans le nouveau béton du projet.

❏ ENVIRONNEMENT, P.40

Satisfaction de l'équipe

En mars 2023, tous les membres de l'équipe ont été invités à participer à l'enquête de satisfaction annuelle. Cette enquête mesure la satisfaction globale de l'équipe, ainsi que le niveau général de stress, d'autonomie et de charge de travail. En fonction des résultats, des actions concrètes ont été prises pour les membres de l'équipe.

📌 SOCIAL : DÉVELOPPEMENT ET BIEN-ÊTRE DE L'ÉQUIPE, P.72

Satisfaction des locataires

La fidélisation et la satisfaction des locataires étant un élément clé de l'activité de Befimmo, la Société a organisé sa deuxième enquête de satisfaction annuelle sous la forme d'un NPS. Pour cette enquête, la Société a inclus 10 immeubles à locataires multiples contenant des services mis en œuvre pour les occupants.

📌 SOCIAL : SERVICES ET OPPORTUNITÉS DE NETWORKING, P.80

Diversité et inclusion : Real Estate Starters Programme

Afin d'attirer les jeunes talents, Befimmo a lancé le Real Estate Starters Programme. Ce programme permet aux diplômés d'une discipline technique ou de gestion de se familiariser avec le secteur immobilier.

📌 SOCIAL : DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPES ET BIEN-ÊTRE, P.72

Prix et labels

En 2023, Befimmo a reçu les prix suivants :

- > EcoVadis : 79/100 (Platinum)
- > UN Global Compact : pas de score
- > GRESB Standing Investments : 76/100 (Green Star)
- > GRESB Developments : 93/100 (Green Star)
- > CDP Climate Change : B Management
- > ActiveScore pour l'immeuble Central : Platinum

Befimmo a également été récompensée pour la qualité de son reporting ESG. Son Rapport a été classé dans la catégorie des rapports remarquables des Best Belgian Sustainability Report Awards.

📌 GOUVERNANCE : REPORTING ET DIFFUSION D'INFORMATIONS TRANSPARENTS, P.119

Adaptation des politiques d'entreprise

En 2023, Befimmo a revu toutes ses politiques d'entreprise afin de prendre des mesures pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux de la Société, pour atténuer tout impact négatif lié à la conduite des affaires, et pour surveiller et gérer les risques connexes. Tous les membres de l'équipe ont été informés des politiques adaptées dans le cadre d'une formation obligatoire.

📌 GOUVERNANCE : ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ, P.114

Engagement envers nos parties prenantes.

Depuis sa création en 1995, Befimmo n'a cessé d'investir dans des immeubles durables et de qualité, avec pour objectif d'offrir à ses locataires des espaces de travail attrayants.

À partir de 2008, l'accent sur la durabilité a été formalisé à travers la mise en œuvre d'une première politique environnementale. Cette politique a ensuite évolué en une politique RSE en 2013, axée sur l'environnement, les locataires, l'équipe et la gouvernance. En 2018, la responsabilité sociétale a été intégrée pour la première fois à la stratégie globale de la Société, traduisant ainsi la vision de Befimmo.

Pour les années à venir, Befimmo s'est fixé des objectifs ambitieux afin d'accélérer son orientation vers la durabilité, non seulement pour la Société, mais aussi pour son portefeuille immobilier et ses parties prenantes. Cette accélération est l'illustration parfaite de l'ambition de Befimmo de concrétiser davantage sa vision, sa mission et son objectif afin de créer une plus grande valeur pour toutes ses parties prenantes.

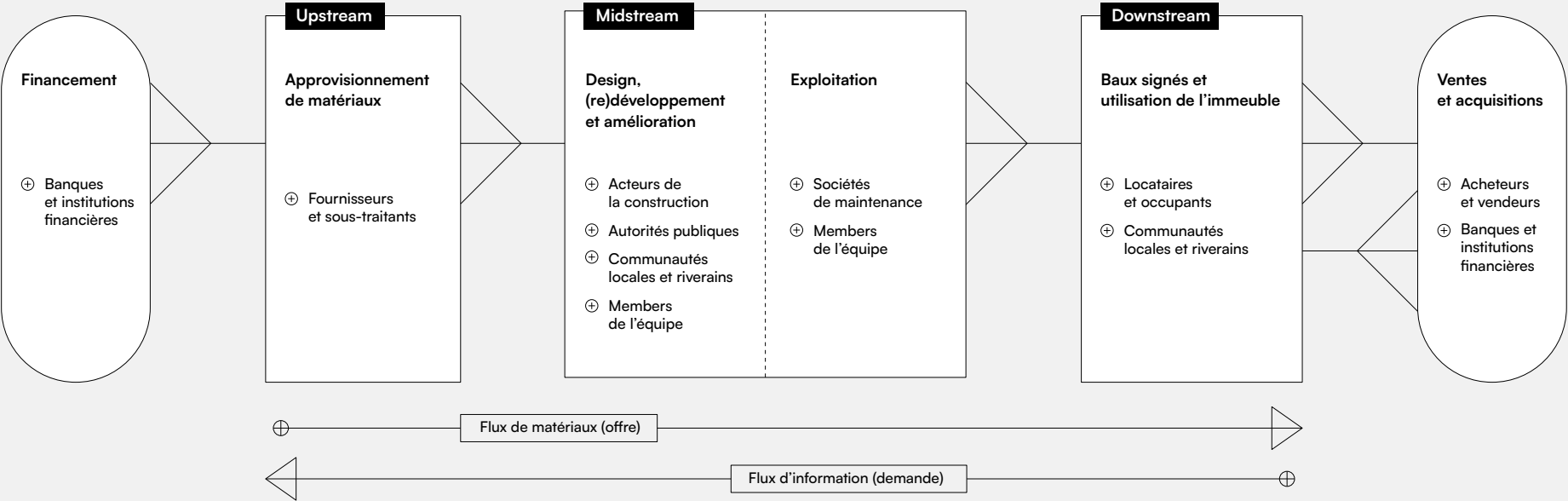
Aperçus des parties prenantes

Befimmo fédère de nombreux acteurs aux différents stades du cycle de vie de ses immeubles.

Afin de répondre au mieux aux attentes individuelles de ses parties prenantes, Befimmo s'efforce d'offrir une communication sur mesure pour chaque groupe de parties prenantes. Chaque partie prenante est donc abordée différemment, par un membre de l'équipe spécifique ayant la meilleure connaissance du sujet, et en utilisant la méthode de communication la plus appropriée.

En instaurant un dialogue constant et proactif avec ses parties prenantes, la Société reste au diapason de ces attentes et d'une société en mutation constante. Une connexion étroite et une relation de confiance sont les meilleurs moyens pour Befimmo de progresser dans une direction sociétale positive.

Parties prenantes dans la chaîne de valeur



Befimmo a identifié et cartographié ses parties prenantes externes et internes comme suit :

PARTIES PRENANTES	CHAÎNE DE VALEUR	ATTENTES	RÉPONSES ET MODES DE COMMUNICATION	FRÉQUENCE
<i>Communauté financière</i>	Upstream	› Transparence financière et stratégique	› Assemblées générales annuelles	→ Annuellement
	Midstream	› Conformité avec les principes de la gouvernance d'entreprise	› Rapports et communiqués de presse	
	Downstream	› Éthique › Longévité du cœur de métier › Performance financière › Performance ESG de premier plan	› Visites de chantier › Information sur le site Internet et sur les réseaux sociaux › Contact régulier avec l'équipe financière	→ Occasionnellement → Fréquemment
<i>Fournisseurs et sous-traitants</i>	Upstream	› Pratiques de travail équitables › Sécurité et bien-être › Bonne relation avec le contact principal › Conformité › Opportunités de collaboration	› Code de conduite fournisseurs › Rencontres › Communication régulière	→ Fréquemment
<i>Acteurs de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier</i>	Midstream	› Communication claire et fréquente à propos des chantiers › Sécurité sur chantier › Respect des droits de l'homme sur chantier	› Réunions de chantier › Communication régulière › Cahier de charges › Visites de chantier	→ Fréquemment
<i>Autorités publiques et politiques</i>	Upstream Midstream Downstream	› Suivi de la législation › Bonne relation et dialogue ouvert avec des instances variées	› Contact transparent et régulier principalement lors des grands projets de (re)développement	→ Fréquemment
<i>Communautés locales et riverains</i>	Midstream Downstream	› Communication transparente par rapport aux projets de (re)développement › Événements et sessions d'information › Amélioration de la vie communautaire › Projets inclusifs, ouvert aux communautés urbaines › Ligne directe pour contacter Befimmo	› Communication précise et opportune sur les (futurs) projets dans le quartier	→ Occasionnellement

PARTIES PRENANTES	CHAÎNE DE VALEUR	ATTENTES	RÉPONSES ET MODES DE COMMUNICATION	FRÉQUENCE
<i>Associations, partenariats et forums multi-stakeholders</i>	Midstream	› Prise de conscience des défis › Partage d'information	› Implication dans les projets › Réunions, ateliers et séminaires	→ Occasionnellement
<i>Followers sur les réseaux sociaux</i>	Midstream	› Partage d'informations › Informations régulières spot	› Postes et stories sur LinkedIn et Instagram › Communiqués de presse	→ Fréquemment
<i>Membres de l'équipe</i>	Midstream	› Des conditions de travail bonnes et équitables › Opportunités de développement professionnel › Performance collégiale et individuelle › Formations › Confort, bien-être, sécurité au travail › Rémunération motivante et équitable › Pratiques de travail flexibles	› Communication permanente (via l'Intranet, les speakers' corners, les écrans et les canaux Teams) › Team events › Groupes de travail transversaux › Évaluations annuelles et semi-annuelles › Enquêtes de satisfaction annuelles › Employee Assistance Programme › Possibilités de formation permanente	→ Quotidiennement
<i>Locataires et occupants</i>	Downstream	› Confort, bien-être, sécurité › Solutions innovantes › Espaces adaptables et flexibilité › Bonne relation avec le Property Manager › Offre de services intéressante, incluant des solutions de mobilité alternative › Conditions de location équitables et appropriées	› Helpsite, service de contact › Enquêtes de satisfaction annuelles › Contact régulier avec l'équipe Commerciale et le Property Management › Contact quotidien avec l'équipe Hospitality de Silversquare	→ Fréquemment

Befimmo est également membre de diverses associations et de forums multi-stakeholders, dans le but principal de partager des informations. Ces associations n'ont aucun but politique et ne sont pas considérées comme une activité de lobbying.

ADHÉSIONS		
		
		
		



Exercice de double matérialité

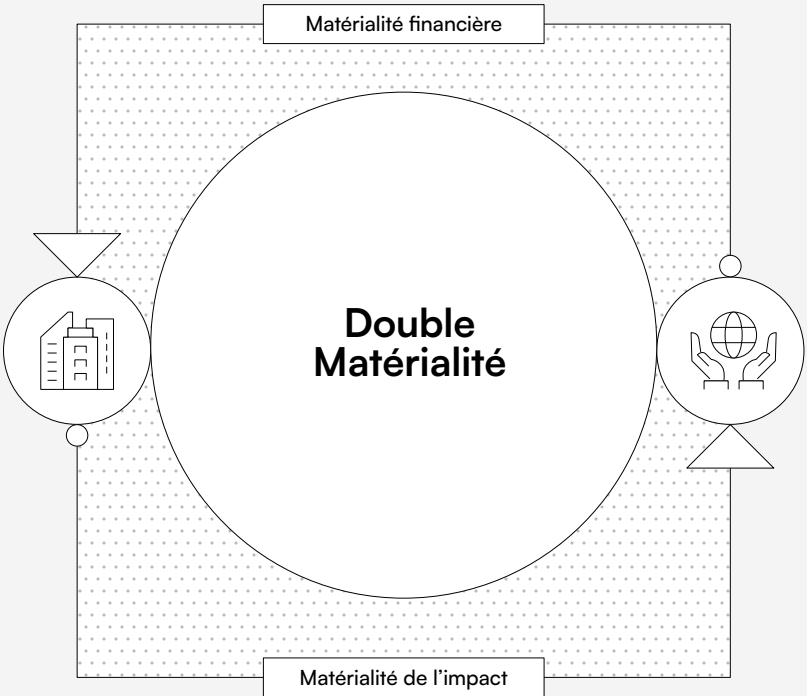
En 2023, les European Sustainability Reporting Standards (ESRS), élaborées par l'EFRAG, ont été adoptées pour être utilisées par toutes les entreprises soumises à la directive relative à l'information sur le développement durable des entreprises (la CSRD). Ces normes couvrent l'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Befimmo devra établir ses rapports conformément à cette Directive pour les données de 2025, mais elle se prépare dès à présent à l'application des futures normes de reporting. La Société a entrepris un exercice de double matérialité afin d'identifier les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont les plus pertinents pour la Société et ses parties prenantes. L'analyse a été réalisée en tenant compte des éléments suivants :

- L'impact de l'activité de Befimmo sur l'environnement et la société (perspective inside-out ou matérialité de l'impact) ; et
- Les effets financiers significatifs de certains enjeux liés au développement durable sur la Société (perspective outside-in ou matérialité financière).

La Société a entrepris **un exercice de double matérialité afin d'identifier les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont les plus pertinents** pour la Société et ses parties prenantes.

DOUBLE MATÉRIALITÉ



Étape 01

Identification des enjeux matériels

Befimmo a basé le choix de ses sujets matériels sur les European Sustainability Reporting Standards développées par l'EFRAG et couvre les trois dimensions ESG. Certains sujets supplémentaires, plus spécifiques à l'activité de Befimmo, ont été ajoutés à la liste.



ENVIRONNEMENT

- > Atténuation du changement climatique
- > Adaptation au changement climatique
- > Pollution de l'air
- > Pollution du sol
- > Pollution de l'eau
- > Consommation d'eau
- > Biodiversité et écosystèmes
- > Économie circulaire
- > Matériaux responsables
- > Mobilité, accessibilité et connectivité

SOCIAL

- > Effectifs propres : Conditions de travail
- > Effectifs propres : Égalité de traitement et de chances pour tous
- > Locataires : Confort, santé, sécurité et sûreté
- > Locataires : Protection des données, liberté d'expression et non-discrimination
- > Communautés inclusives
- > Certification des immeubles

GOUVERNANCE

- > Éthique des affaires et conformité
- > Gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement
- > Reporting et diffusion d'informations transparents

Étape 02

Identification des bonnes parties prenantes

Befimmo a identifié les parties prenantes internes et externes qui sont étroitement liées la Société ou à son secteur. Les parties prenantes identifiées couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de Befimmo.

Deux groupes principaux de parties prenantes peuvent être identifiés, à savoir :

- **Les parties prenantes affectées** - parties prenantes qui peuvent être impactées positivement ou négativement par les activités de la Société et par sa chaîne de valeur (membres de l'équipe et du Conseil d'administration, acteurs immobiliers, locataires et utilisateurs, fournisseurs) ;
- **Utilisateurs** - parties prenantes intéressées par les rapports de la Société sur le développement durable (autorités publiques, organisations de la société civile, banques).

Les parties prenantes identifiées couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de Befimmo.

Étape 03

Définition de la matérialité de l'impact

La manière dont Befimmo a évalué ses parties prenantes a varié en fonction de la portée et de la proximité ; la plupart des parties prenantes ont été évaluées par le biais d'une enquête en ligne, d'autres ont été interrogées.

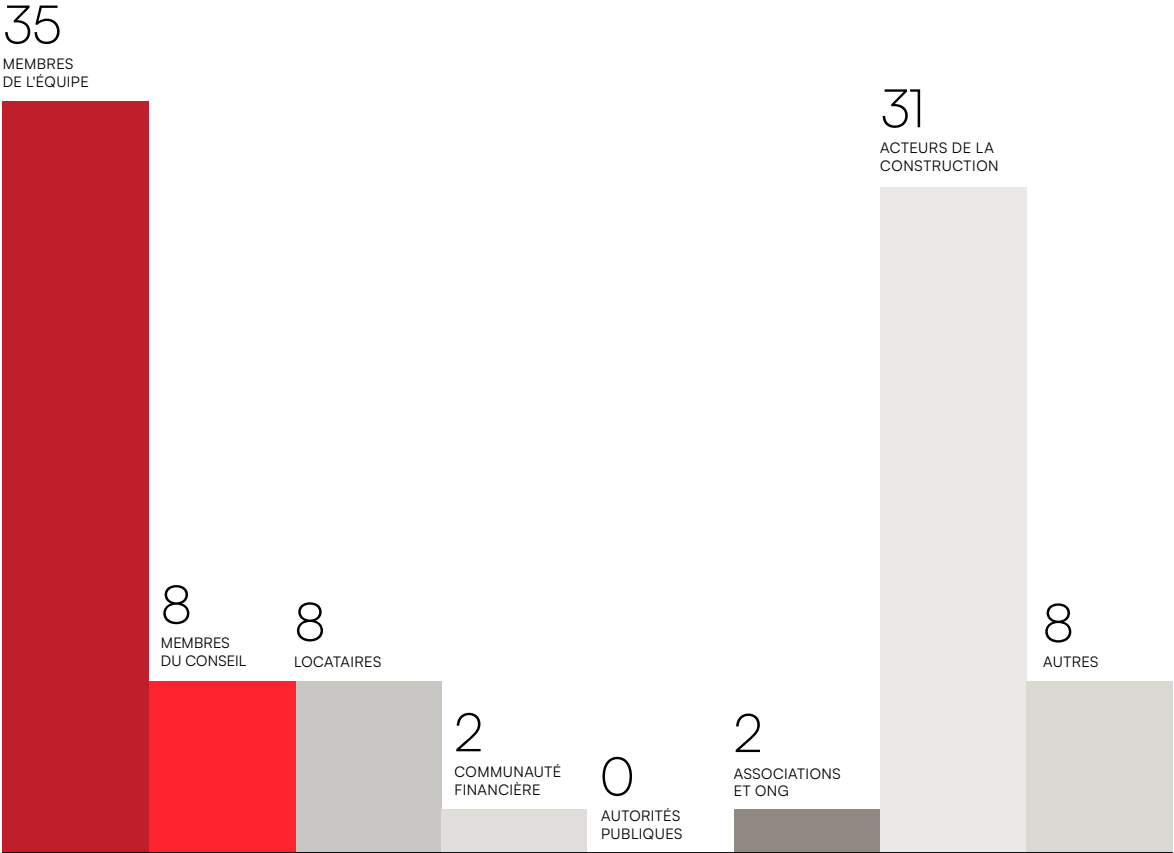
Alors qu'auparavant on demandait aux parties prenantes quels sujets elles considéraient comme importants, elles ont à présent été invitées à identifier l'impact le plus significatif de la Société sur les personnes et l'environnement, ainsi que les risques et les opportunités les plus significatifs pour la Société en matière de développement durable.

Au total, 94 parties prenantes ont participé à l'évaluation :

- **Nombre d'interviews : 4**
(y compris des pairs, des associations et des filiales) ; et
- **Nombre de participations à l'enquête en ligne : 94**
(parties prenantes internes et externes).

94 parties prenantes ont participé à l'évaluation

PARTIES PRENANTES IMPLIQUÉES DANS L'EXERCICE DE DOUBLE DE MATÉRIALITÉ



Étape 04

Définition de l'importance financière

L'impact financier de l'environnement externe sur Befimmo a été déterminé en interne lors d'un workshop avec le Comité exécutif et les Leaders. Afin de déterminer si un sujet est financièrement significatif ou non, des seuils spécifiques ont été établis en termes de revenu locatif et de juste valeur.

Étape 05

Création de la matrice de double matérialité

Les exercices de matérialité financière et d'impact ont été combinés en une matrice de double matérialité.

Cette matrice est basée sur une échelle de un à cinq (allant de «minimal» à «critique»), ce qui permet de connaître le niveau d'impact (matériel et financier) en un clin d'œil.

Cette matrice
est basée sur
une échelle
de un à cinq.



Matrice de double matérialité





Étape 06

Impact de l'exercice de double matérialité pour l'avenir

Après cet exercice de double matérialité, Befimmo a été en mesure de confirmer en grande partie sa stratégie et ses objectifs actuels, étant donné que les résultats n'ont pas entraîné de changements significatifs dans les sujets importants identifiés.

Les résultats de notre évaluation de matérialité ont été examinés et approuvés par le Comité exécutif et les Leaders, et seront utilisés pour préparer les défis ESG à venir.

En outre, au cours des questions posées par les parties prenantes, de nouvelles actions ont été suggérées et d'autres préoccupations ont été soulevées. Ces informations ont été intégrées dans le Plan d'Actions 2030 actualisé de Befimmo, c'est-à-dire la liste des indicateurs de performance et des objectifs ESG que la Société s'est fixé d'atteindre, ce qui le rend encore plus ambitieux et mesurable. Ce Plan d'Actions a été établi dans le but premier de produire un impact positif et d'atténuer les impacts négatifs sur les trois dimensions ESG.

Sur base de cet exercice de double matérialité, les chapitres suivants ont été établis comme suit :

- Risques et impacts sur les trois dimensions ESG ;
- Description de la manière dont l'efficacité des actions et des initiatives est suivie et évaluée au moyen d'objectifs concrets ;
- Actions futures en cours de préparation pour minimiser les risques et maximiser l'impact positif.

» GESTION DES IMPACTS, DES RISQUES ET DES OPPORTUNITÉS, P.32

» PLAN D' ACTIONS 2030, P.168

Gestion des impacts, des risques et des opportunités.



Le tableau
ci-dessous détaille
tous les risques ESG
selon le principe de la
double matérialité.

Spécifiquement pour les risques liés au climat, Befimmo a mis en place un ensemble d'initiatives pour contribuer à l'atténuation du changement climatique en tant qu'acteur immobilier :

- Mise en œuvre des recommandations de la TCFD ;
- Demande du rapport d'alignement TCFD du GRESB, ainsi que du rapport sur les risques liés à la transition ;
- Engagement dans l'initiative Science Based Targets (SBTi) afin de réduire les émissions absolues de CO₂ liées aux scopes 1 et 2 ;
- Utilisation de l'outil CRREM pour évaluer les risques de transition pour chaque immeuble.

Chacune de ces initiatives aidera la Société à mettre en place une stratégie nette zéro.

📌 ENVIRONNEMENT : ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, P.41

En ce qui concerne les risques sociaux et de gouvernance, Befimmo a mis en place un ensemble de politiques visant à atténuer les risques et à lutter contre les comportements indésirables.

📌 GOUVERNANCE : ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ, P.114

Le tableau ci-dessous détaille tous les risques ESG selon le principe de la double matérialité. Chacun de ces risques est suivi de près tout au long de l'année par des départements spécifiques qui mettront en œuvre des mesures d'atténuation et de prévention chaque fois que nécessaire. Les départements concernés sont principalement l'Environnement, les Ressources Humaines, le Property Management et le Légal. Les actions visant à atténuer ou à traiter les risques et leur impact sont décrits dans les chapitres Environnement, Social et Gouvernance ci-après.

RISQUES ESG 1-5

SUJET	DESCRIPTION	MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE	IMPACT FINANCIER SUR :
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX					
Atténuation du changement climatique Efficacité énergétique	Utilisation de moins d'énergie pour effectuer la même tâche ou produire le même résultat. Les immeubles à haut rendement énergétique utilisent moins d'énergie pour chauffer, refroidir et faire fonctionner les appareils électroménagers et électroniques.	- Contribution au changement climatique par les émissions de CO₂ ; - Contribution à l'épuisement des ressources naturelles et au changement climatique par l'utilisation de matières premières.	- Réglementation actuelle/émergente ; - Juridique ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation.	- Actifs inexploités (c'est-à-dire des immeubles qui ne peuvent plus être loués au prix du marché, ni être financés) ; - Augmentation des coûts de location ; - Diminution de l'attrait des clients (potentiels), entraînant une baisse des revenus.	- Revenu locatif ; - Juste valeur.
Atténuation du changement climatique Émissions de GES	Les émissions de gaz à effet de serre résultent en partie de l'utilisation directe de combustibles fossiles dans les immeubles et en partie de la production d'électricité et de chaleur destinées à être utilisées dans les immeubles.				



RISQUES ESG 2-5

SUJET	DESCRIPTION	MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE	IMPACT FINANCIER SUR :
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX					
Adaptation au changement climatique <i>Risques physiques liés au climat</i>	Risques découlant des effets physiques du changement climatique. - Aiguës : Événements météorologiques extrêmes (par exemple, tempêtes ou inondations) ; - Chroniques : Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques (par exemple, augmentation des températures moyennes).	- Contribution au changement climatique par le biais des émissions de CO₂ ; - Impact sur la santé et le bien-être des citoyens (inondations, contrôle de la température, pollution de l'air).	- Réglementation actuelle/émergente ; - Juridique ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation.	- Actifs inexploités ; - Dégradation et obsolescence des immeubles entraînant une augmentation des coûts de rénovation ; - Diminution de l'attrait des clients (potentiels), entraînant une baisse des revenus ; - Ajustements des loyers ; - Augmentation des coûts d'assurance ; - Augmentation des investissements pour adapter l'immeuble à la situation climatique future ; - Interruption ou retard des travaux de construction ; - Non-respect de toutes les nouvelles normes et réglementations applicables, ce qui entraîne des conséquences financières.	- Revenu locatif ; - Juste valeur.
Adaptation au changement climatique <i>Risques de transition liés au climat</i>	Risques liés au processus de transition de la dépendance aux combustibles fossiles vers une économie à faible émission de carbone : - Mécanismes de tarification du carbone ; - Renforcement des obligations de déclaration des émissions ; - Mandats et réglementation des produits et services existants ; - L'exposition aux litiges ; - Remplacement des produits et services existants par des options moins polluantes ; - Modification du comportement des clients ; - Augmentation du coût des matières premières, du traitement des déchets, de l'énergie et de l'eau ; - Inquiétudes accrues des parties prenantes ou réactions négatives de leur part.				



RISQUES ESG 3-5

SUJET	DESCRIPTION	MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE	IMPACT FINANCIER SUR :
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX					
Pollution	L'introduction directe ou indirecte dans l'air, l'eau ou le sol de polluants susceptibles de nuire à la santé humaine et/ou à l'environnement, de causer des dommages aux biens matériels, ou de compromettre ou d'entraver l'agrément de l'environnement et les autres utilisations légitimes de celui-ci.	- Contribution à l'appauvrissement de la biodiversité par l'imperméabilisation et la pollution des sols ; - Impacts sur la santé et le bien-être des citoyens (inondations, contrôle de la température, pollution de l'air).	- Réglementation actuelle/émergente ; - Juridique ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation.	- Impact sur les flux de trésorerie, les performances, la position, le développement, le coût du capital ou l'accès au financement de l'entreprise ; - Dépenses d'exploitation et d'investissement engagées au cours de la période considérée en liaison avec des incidents et des dépôts majeurs ; - Provisions pour coûts de protection et de remise en état de l'environnement ; - Coûts importants de nettoyage et de dépollution des zones contaminées dans les immeubles et sur les terrains ; - Augmentation des délais et des difficultés potentielles pour l'obtention d'un permis.	Juste valeur
Consommation d'eau	Consommation d'eau pour les robinets des lavabos, les douches, les toilettes, etc.	Contribution à la pression sur les ressources en eau par la consommation d'eau et l'imperméabilisation des sols.	- Réglementation actuelle/émergente ; - Juridique ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation.	Augmentation des coûts due à la surconsommation ou à l'augmentation du prix de l'eau.	Revenu locatif
Biodiversité et écosystème Utilisation des sols	Utilisation de terrains pour des projets de construction, risquant ainsi l'artificialisation, les espèces exotiques envahissantes, la pollution, etc.	- Contribution à la perte de biodiversité par l'imperméabilisation des sols et la pollution ; - Impacts sur la santé et le bien-être des citoyens (inondations, contrôle de la température, pollution de l'air) ;	- Réglementation actuelle/émergente ; - Juridique ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation.	- Aucun risque financier significatif n'est enregistré pour l'utilisation des sols si le permis est obtenu ; - Augmentation du coût des ressources ; - Augmentation des exigences réglementaires et des attentes des parties prenantes en matière de durabilité ; - Réduction possible de la valeur des immeubles.	Juste valeur
Biodiversité et écosystème Production ou approvisionnement en matières premières	Impact de l'extraction et de la production de matières premières sur les milieux naturels.	- Contribution à l'épuisement des ressources naturelles et au changement climatique par l'utilisation de matières premières.			



RISQUES ESG 4-5

SUJET	DESCRIPTION	MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE	IMPACT FINANCIER SUR :
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX					
Économie circulaire <i>Utilisation des ressources</i>	Partage, location, réutilisation, réparation, remise à neuf et recyclage des matériaux et produits existants le plus longtemps possible.	Contribution à l'épuisement des ressources naturelles et au changement climatique par l'utilisation de matières premières.	- Réglementation actuelle/émergente ; - Juridique ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation.	- Augmentation du coût des ressources et des matériaux de construction ; - Augmentation des investissements pour adapter l'immeuble.	Juste valeur
RISQUES SOCIAUX					
Conditions de travail au sein de l'équipe <i>Santé et sécurité</i>	Prévention des maladies et des blessures liées à l'emploi des travailleurs.	- Impact sur le bien-être, la santé et le confort de l'équipe ; - Difficulté à attirer et à retenir le personnel ;	- Juridique ; - Réputation.	- Coût potentiel important lié à l'insatisfaction des employés, suivi de maladies de longue durée, de départs de membres de l'équipe, de poursuites judiciaires potentielles, etc. ;	Revenu locatif
Conditions de travail au sein de l'équipe <i>Égalité de traitement et des chances pour tous</i>	Accès à l'égalité des chances, y compris l'absence de discrimination fondée sur le sexe, la race ou l'origine ethnique, la nationalité, la religion ou les convictions, le handicap, l'âge ou l'orientation sexuelle ; égalité de rémunération ; accès à un emploi sûr ; égalité de traitement en matière de conditions de travail, accès à la protection sociale et à la formation ; et intégration des personnes handicapées.	- Manque d'engagement ou de motivation du l'équipe.		- Augmentation des coûts de recrutement ou de conseil externe ; - Augmentation des coûts de formation et des dépenses de santé ; - Coût important lié à la réputation et à l'image, aux amendes et aux mesures correctives ; - Perte de compétences clés au sein de l'entreprise pouvant entraîner un retard dans la réalisation de certains objectifs.	
Conditions de travail au sein de l'équipe <i>Travail des enfants</i>	Travail qui prive les enfants de leur enfance, de leur potentiel et de leur dignité, et qui nuit à leur développement physique et mental.				
Conditions de travail au sein de l'équipe <i>Travail forcé</i>	Tout travail exigé d'une personne sous la menace d'une sanction et pour lequel la personne ne s'est pas offerte volontairement (c'est-à-dire l'exploitation du travail, la traite des êtres humains et l'esclavage moderne).				



RISQUES ESG 5-5

SUJET	DESCRIPTION	MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE	IMPACT FINANCIER SUR :
RISQUES SOCIAUX					
Conditions de travail au sein de la chaîne d'approvisionnement <i>Santé et sécurité</i>	Les fournisseurs doivent être protégés contre les maladies et les blessures liées à leur emploi.	Impact sur le bien-être, la santé et le confort des fournisseurs.	- Juridique ; - Réputation.	- Coûts financiers et de réputation dus à des risques non assurés résultant de blessures physiques pendant la construction et l'entretien ; - Interruption de la production entraînant des retards de livraison ; - Coûts importants liés à la réputation et à l'image, aux amendes et aux mesures correctives.	Revenu locatif
Conditions de travail au sein de la chaîne d'approvisionnement <i>Travail des enfants</i>	Travail qui prive les enfants de leur enfance, de leur potentiel et de leur dignité, et qui est préjudiciable à leur développement physique et mental.				
Conditions de travail au sein de la chaîne d'approvisionnement <i>Travail forcé</i>	Tout travail exigé d'une personne sous la menace d'une sanction et pour lequel la personne ne s'est pas offerte volontairement (c'est-à-dire l'exploitation du travail, la traite des êtres humains et l'esclavage moderne).				
Engagement auprès des communautés locales	Maintenir des relations stables et durables avec les communautés locales autour de ses actifs, basées sur la création d'impacts positifs et sur une communication à double sens.	Impact sur le bien-être, la santé et le confort de la communauté.	- Juridique ; - Réputation.	Coûts financiers et de réputation dus à des risques non assurés résultant de dommages corporels pendant la construction et la maintenance.	Revenu locatif
Conditions de travail des locataires <i>Santé et sécurité</i>	Offrir aux locataires un immeuble sain, confortable et sûr (en termes de qualité de l'air, d'acoustique, d'éclairage, de prévention des incendies, de chauffage, de ventilation).	Impact sur le bien-être, la santé et le confort des locataires.	- Juridique ; - Réputation.	Perte de locataires importants dans le portefeuille pouvant entraîner une augmentation du taux d'inoccupation et une perte de revenus locatifs.	Revenu locatif
RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE					
Éthique des affaires et conformité	Agir en suivant un ensemble de règles qui détaillent les valeurs, l'éthique et les convictions de l'entreprise, ainsi que les règles qui régissent la conformité légale. Il s'agit également des principes et des normes éthiques que l'entité défend.	Impact sur la réputation, affectant les parties prenantes de la Société.	- Juridique ; - Réputation.	Coût important lié à la réputation et à l'image, aux amendes et à la remédiation.	Revenu locatif

Dashboard ESG.



ENVIRONNEMENT

ENJEUX IMPORTANTS

- > Atténuation du changement climatique
- > Adaptation au changement climatique
- > Utilisation durable et protection des ressources aquatiques
- > Transition vers une économie circulaire
- > Prévention et contrôle de la pollution
- > Protection et restauration de la biodiversité
- > Certification des immeubles
- > Mobilité et immeubles accessibles

ENGAGEMENTS FORMELS

- > Politique ESG
- > Science Based Target Initiative
- > Belgian Alliance for Climate Action
- > Taskforce on Climate-Related Financial Disclosure
- > Signataire du UN Global Compact

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PLAN D'ACTIONS 2030

- > 23 objectifs environnementaux, p.168

PARTIES PRENANTES

- > Upstream - Midstream - Downstream

SOCIAL

ENJEUX IMPORTANTS

- > Développement et bien-être de l'équipe
- > Services et opportunités de networking
- > Gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement
- > Intégration des immeubles dans les villes
- > Confort, sécurité et sûreté à travers la chaîne d'approvisionnement
- > Engagement envers la communauté

ENGAGEMENTS FORMELS

- > Politique ESG
- > Politique RH
- > Politique de diversité, d'inclusion et de zéro tolérance
- > Code de conduite des fournisseurs
- > Programme d'engagement communautaire
- > Politique de philanthropie et partenariat associatif
- > Signataire du UN Global Compact

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PLAN D'ACTIONS 2030

- > 14 objectifs sociaux, p.169

PARTIES PRENANTES

- > Upstream - Midstream - Downstream

GOVERNANCE

ENJEUX IMPORTANTS

- > Déclaration de gouvernance d'entreprise
- > Processus décisionnel ESG
- > Éthique des affaires et conformité
- > Reporting et diffusion d'informations transparents

ENGAGEMENTS FORMELS

- > Politique ESG
- > Code d'éthique
- > Whistleblowing policy
- > Politique de lutte contre la corruption
- > Politique de confidentialité des données
- > Signataire du UN Global Compact

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

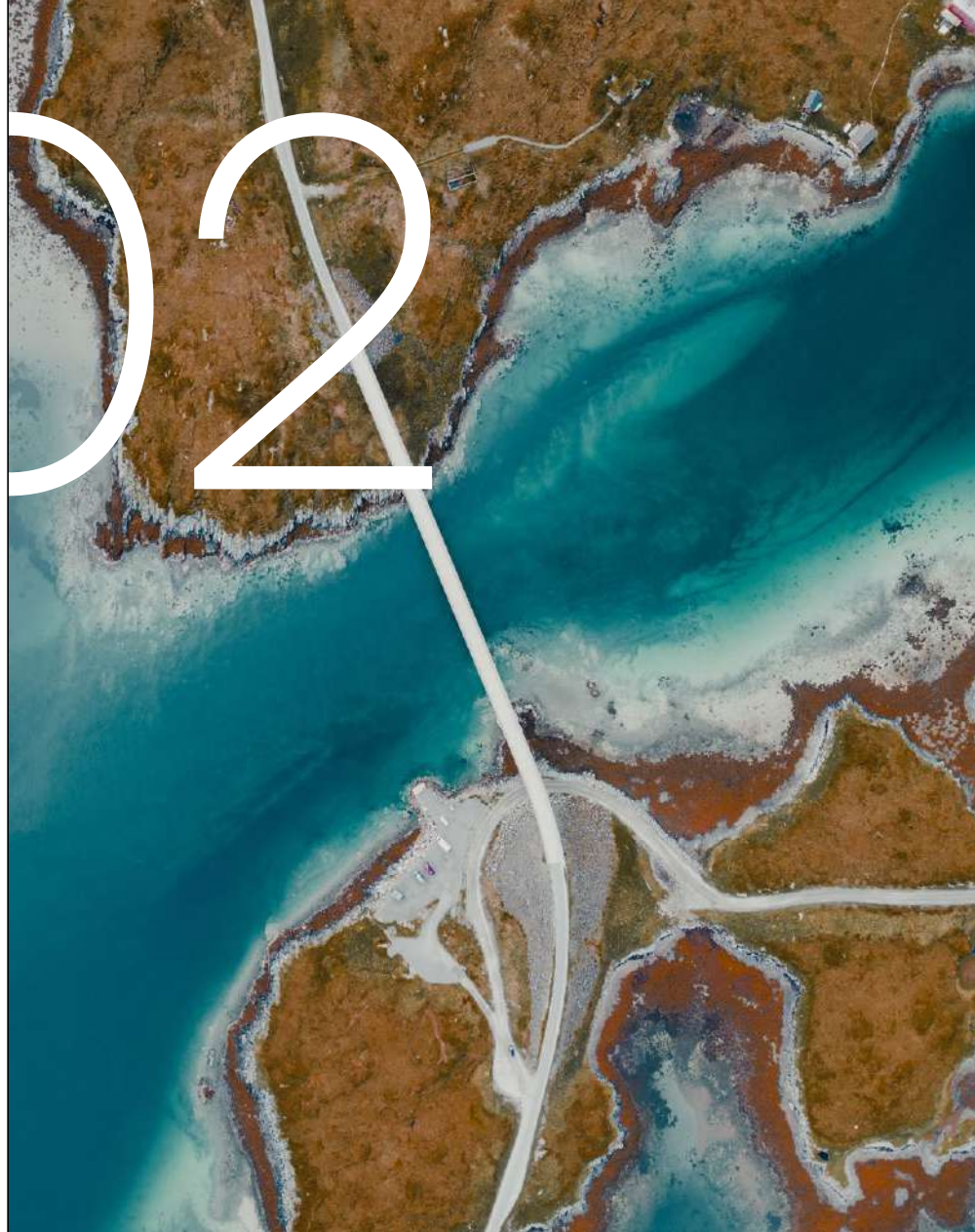


PLAN D'ACTIONS 2030

- > 3 objectifs de gouvernance, p.169

PARTIES PRENANTES

- > Upstream - Midstream - Downstream



ENVIRONNEMENT



Cette section se concentre sur les principaux objectifs et actions sur le plan environnemental qui sont planifiés ou en cours afin d'avoir un impact direct sur la performance environnementale de Befimmo, et ainsi soutenir la création de valeur globale de la Société. Les six premiers sujets environnementaux sont alignés à la Taxonomie de l'UE. Les deux dernières thématiques sont directement liées à l'activité de Befimmo.

P.41 ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

P.50 ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

P.52 UTILISATION DURABLE ET PROTECTION DES RESSOURCES AQUATIQUES

P.55 TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE

P.58 PRÉVENTION ET CONTRÔLE DE LA POLLUTION

P.60 PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ

P.63 CERTIFICATION DES IMMEUBLES

P.66 MOBILITÉ ET IMMEUBLES ACCESSIBLES

Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs environnementaux, se trouve dans le chapitre Données de performance de ce Rapport.

▢ PLAN D' ACTIONS 2030, P.168

ENVIRONNEMENT

Atténuation du changement climatique.



Pourquoi est-ce important

L'accord de Paris et le récent 6^{ème} rapport d'évaluation du GIEC ont mis en évidence la nécessité de maintenir le réchauffement de la planète en dessous de 1,5°C. L'exploitation et la construction des immeubles représentent désormais près de 40% (28% et 11%) des émissions mondiales de CO₂ liées à l'énergie.

PLAN D' ACTIONS 2030

20%

Réduction des émissions absolues de GES des scopes 1 & 2 (vs. 2019)

OBJECTIF → 50% D'ICI 2030

À INITIER

Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring pour l'énergie entrante

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

À INITIER

Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring détaillé pour la consommation d'énergie

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

À INITIER

Part des immeubles pour lesquels des quick wins ont été mis en œuvre après l'analyse des données

OBJECTIF → 100% D'ICI 2026

126 KWH/M²

Amélioration de la performance énergétique du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)

OBJECTIF → 105 KWH/M² D'ICI 2030

15 KG CO₂/M²
(market-based)

Amélioration de l'empreinte CO₂ opérationnelle du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)

OBJECTIF → 19 KG CO₂/M² D'ICI 2030

Voir plus d'objectifs page suivante



PLAN D'ACTIONS 2030

16 KG CO₂e/M²
(market-based)

Amélioration de l'empreinte CO₂e opérationnelle du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)

OBJECTIF → 22 KG CO₂e/M² D'ICI 2030

1,4%

Part de la production totale d'énergie renouvelable par rapport à la consommation totale de l'ensemble du portefeuille

OBJECTIF → 5% D'ICI 2030

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact

CRITIQUE

Matérialité financière

CRITIQUE

Description et approche

Afin de mesurer les efforts déjà réalisés et ceux qui restent à faire pour atteindre les objectifs de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C fixés par la COP21 et l'Europe, Befimmo utilise deux approches complémentaires, à savoir la méthodologie proposée par la Science Based Targets initiative (SBTi) et celle proposée par l'outil CRREM. En janvier 2022, ces deux acteurs ont uni leurs forces et leurs méthodologies pour assurer une approche globale majeure de la décarbonisation opérationnelle des immeubles basée sur la science avec pour objectif ultime d'atteindre le zéro carbone net en 2050.

Befimmo utilise ces deux références dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie de décarbonisation qui consiste à développer une approche visant à réduire la consommation d'énergie du portefeuille, à augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable autoproduite tout en réduisant la quantité de carbone incorporée dans les projets de (re)développement.

Concrètement :

Pour les projets de (re)développement

- Préférence pour la rénovation des immeubles existants plutôt que la démolition et la reconstruction afin de minimiser le carbone incorporé ;
- Conception et développement de projets de (re)développement dans le cadre d'une approche globale en évaluant, réduisant et optimisant les principes et les choix de construction de manière à limiter le carbone incorporé ;
- Maximisation du potentiel de rénovation, d'adaptation future, de démantèlement, de changement d'usage et de circularité pour prolonger la vie des immeubles, et limiter et reporter l'impact de la fin de vie.

Les équipes de Befimmo accordent une attention particulière aux phases d'étude et de conception des futurs projets, en termes de choix architecturaux, de choix des matériaux et d'optimisation des techniques pour minimiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de CO₂ en phase d'exploitation.

Le choix des matériaux et des techniques utilisés pour les projets est basé sur la portée des travaux à réaliser, avec l'aide du référentiel BREEAM et/ou sur des exigences techniques minimales développées en interne (consolidées dans une matrice de qualité). Avec cette approche et cet objectif, Befimmo vise à atteindre une efficacité énergétique qui dépasse les exigences légales.

Pour les immeubles en exploitation

- Réduction des émissions de carbone opérationnelles en optimisant la demande d'énergie et en améliorant l'efficacité des immeubles ;
- Évitements du gaspillage d'énergie tout en maintenant des conditions de confort optimales pour les occupants ;
- Développement et maximisation de la part d'autoproduction d'énergie renouvelable ;
- Planification et mise en œuvre de l'élimination des combustibles fossiles dans le portefeuille.

La faisabilité, la rentabilité et le suivi des projets environnementaux liés à l'exploitation du portefeuille sont évalués en interne par des spécialistes qui assistent également les équipes de gestion des projets et des biens immobiliers dans les choix stratégiques et les décisions relatives à tous les aspects environnementaux du portefeuille. En collaboration avec les divisions immobilières de la Société, ils s'assurent que les exigences de Befimmo (reprises dans une matrice qualité) garantissent la performance énergétique et minimisent les impacts environnementaux.

Empreinte carbone

En 2023, Befimmo a révisé sa méthodologie d'empreinte carbone pour l'aligner sur celle de son principal actionnaire. Des informations détaillées sont disponibles dans la Méthodologie.

▮ DONNÉES ENVIRONNEMENTALES : MÉTHODOLOGIE, P.151

Les adaptations les plus significatives sont les suivantes :

- Le changement de l'année de référence de 2018 à 2019 ;
- La modification de la définition des scopes.

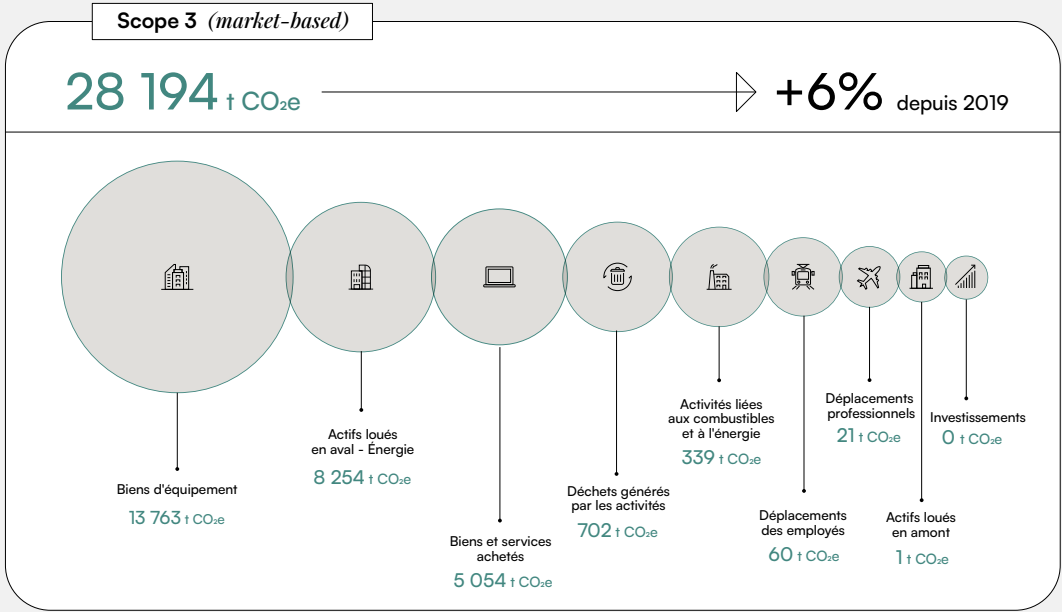
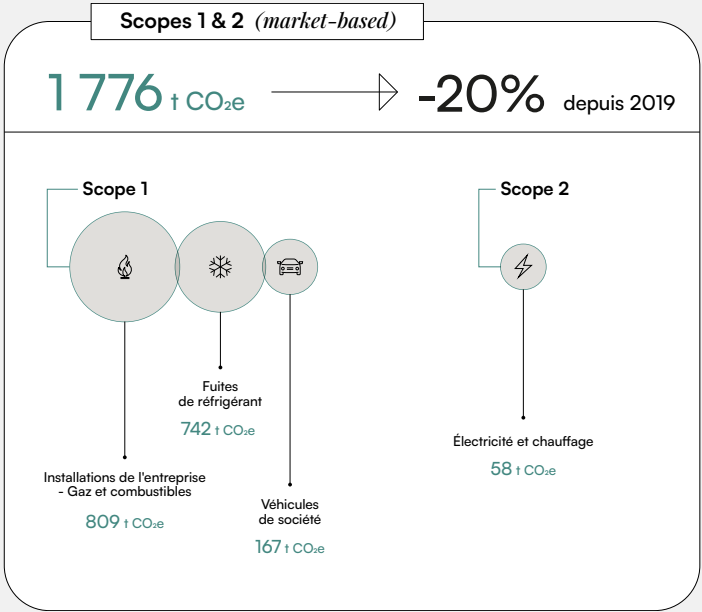
	2022	2023
Scopes 1 & 2	Immeubles maîtrisés par le propriétaire	Immeubles maîtrisés par le propriétaire : Surfaces communes et espaces locatifs vacants
Scope 3	Immeubles maîtrisés par les locataires	Immeubles maîtrisés par les locataires : Immeubles entiers Immeubles maîtrisés par le propriétaire : Surfaces occupées par des locataires

Ces changements significatifs nécessiteront un retraitement au SBTi en 2024.

▼



Empreinte carbone



Carbone opérationnel

Befimmo confirme son engagement de réduire les émissions absolues de CO₂ liées aux scopes 1 et 2 de 50% d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2019.

En 2023, la réduction des émissions absolues par rapport à 2019 est de 20% tandis que les émissions absolues liées à l'énergie sur la même période ont diminué de 21%.

Plus précisément, il s'agit d'atteindre un niveau moyen d'émissions spécifiques liées à la consommation d'énergie des immeubles (scopes 1 et 2) égal à 15 kg CO₂/m².

Carbone embarqué

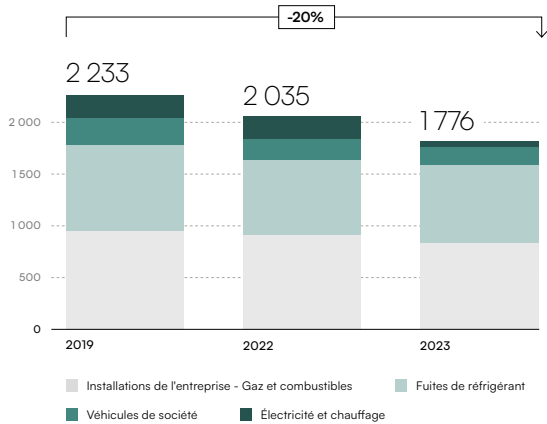
Befimmo est consciente qu'une grande partie de ses émissions est liée aux projets de (re)développement qu'elle initie. Elle réalise donc systématiquement des analyses de cycle de vie de ses projets et utilise les résultats de ces analyses pour réduire autant que possible l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles qu'elle met sur le marché.

Analyse de scénarios de décarbonisation et de réduction d'énergie pour le portefeuille et par immeuble (CRREM)

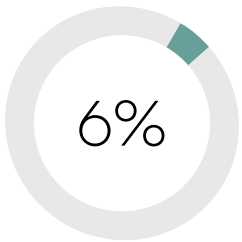
L'outil CRREM développé par un consortium européen permet à Befimmo, en plus de fournir une vision globale de la performance de son portefeuille, de disposer d'un cadre d'évaluation des risques de transition pour chaque immeuble. L'analyse détaillée permet de déterminer le «point de basculement» indiquant le moment où les émissions de CO₂ deviennent supérieures au maximum soutenable dans la trajectoire de décarbonisation reflétée dans l'Accord de Paris.



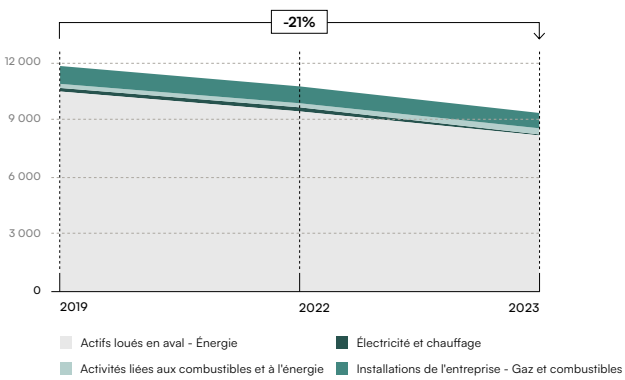
ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) (t CO₂e)



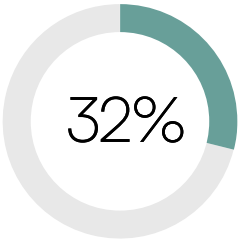
ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2023)



ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (MARKET-BASED) (KT CO₂e)



ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2023)



Befimmo dispose ainsi d'un indicateur de risque d'obsolescence environnementale lui permettant de prendre en compte les perspectives de rénovations, d'améliorations, de ventes et/ou d'acquisitions des actifs de son portefeuille en fonction de sa stratégie.

Le graphique de droite illustre la trajectoire de réduction suivie par Befimmo pour réduire les émissions des immeubles en market-based et location-based.

Cette dernière est basée sur les projets de (re)développement connus jusqu'en 2030 et est alignée sur la nouvelle trajectoire du CRREM jusqu'à cette date. Au-delà, il est impératif que Befimmo développe et établisse un plan d'actions détaillé pour vérifier son alignement sur l'objectif net zéro carbone à l'horizon 2050.

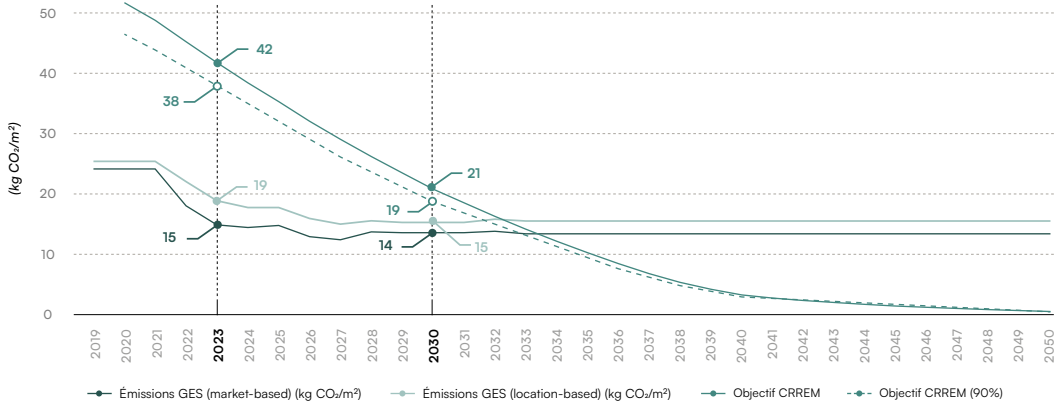
Les objectifs en termes de réduction des émissions spécifiques liées à la consommation d'énergie (scopes 1, 2 et 3) sont de 19 kg CO₂/m² à l'horizon 2030, soit 10% en dessous des recommandations du CRREM.

En 2023 :

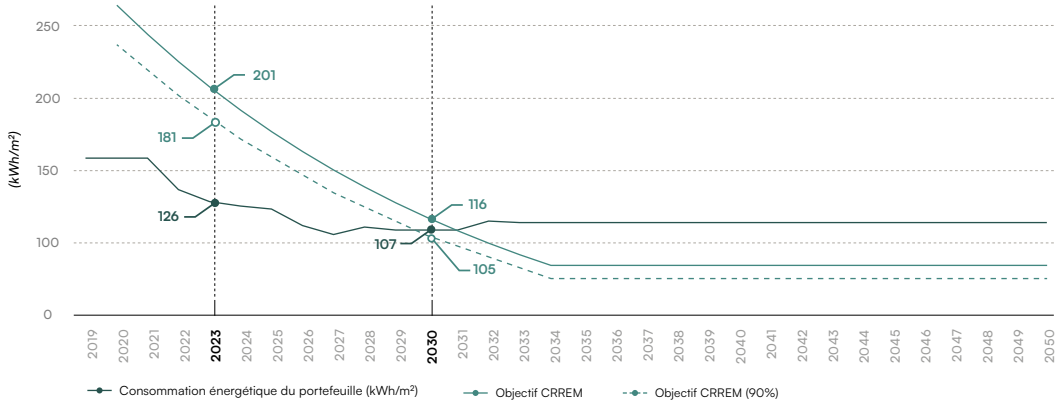
- Les émissions spécifiques market-based (15 kg CO₂/m²) des immeubles sont inférieures à celles de l'année de référence 2019 (24 kg CO₂/m²) ;
- Les émissions spécifiques location-based (19 kg CO₂/m²) des immeubles sont inférieures à celles de l'année de référence 2019 (26 kg CO₂/m²).

Befimmo complète ses objectifs de réduction de CO₂ par un objectif de réduction de la consommation d'énergie spécifique des immeubles. En 2019, la valeur obtenue était de 156 kWh/m². En 2023, Befimmo a atteint 126 kWh/m² alors que son objectif est d'atteindre 105 kWh/m² en 2030, soit 10% en dessous des recommandations du CRREM.

PERFORMANCE GES DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM (KG CO₂/M²)



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM (KWH/M²)



Befimmo
**investit en
permanence
pour améliorer
et optimiser
les installations
techniques
existantes.**

Rôle et importance de la performance énergétique

La performance énergétique des immeubles joue un rôle essentiel dans la réalisation des objectifs ambitieux de Befimmo en matière de réduction des émissions de CO₂ d'ici 2030-50.

Une priorité essentielle pour Befimmo est de continuer à réduire la consommation d'énergie en veillant à ce que les immeubles en exploitation soient bien gérés et le confort des occupants soit assuré. Le (re)développement et la commercialisation de nouveaux immeubles performants sont essentiels pour que la Société atteigne les objectifs qu'elle s'est fixés. Les équipes travaillent ensemble pour relever les défis de l'utilisation rationnelle de l'énergie et de la réduction des émissions de CO₂ dans l'ensemble de l'entreprise et de la chaîne de valeur.

Befimmo investit en permanence pour améliorer et optimiser les installations techniques existantes.

Les immeubles plus anciens, qui sont moins efficaces malgré les améliorations précédentes, seront progressivement rénovés et remplacés à long terme par des immeubles plus efficaces que ce qui est exigé par la loi. Befimmo pense à l'avenir et s'aligne sur la vision politique européenne en matière de construction durable.

La consommation totale d'énergie spécifique des immeubles en 2023 est inférieure de 6% à celle de 2022.

Réduction de l'utilisation des combustibles fossiles et augmentation de la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable

D'ici 2030, Befimmo vise à atteindre 5% de la production d'énergie renouvelable par rapport à la consommation totale de l'ensemble du portefeuille.

Afin d'atteindre cet objectif, les projets de (re)développement sont conçus pour réduire au maximum les besoins en chauffage (hautes performances d'isolation, optimisation des gains extérieurs, etc.) en répondant à ces besoins par des solutions alternatives aux combustibles fossiles telles que la géothermie et/ou les pompes à chaleur, et en maximisant la production d'énergie renouvelable.

En 2023, Befimmo a lancé un certain nombre d'études concrètes utilisant la même approche pour certains immeubles stratégiques du portefeuille en exploitation. Dans ces cas, la mise en œuvre de toutes ces mesures, si elles sont prises, pourrait conduire à une réduction des émissions de CO₂ de minimum 70%.

Befimmo a également poursuivi ses efforts pour augmenter la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable de son portefeuille existant. En 2023, l'installation de centrales photovoltaïques au parc Ikaros dans la Périphérie bruxelloise a été initiée et les études pour d'autres projets d'installation de panneaux solaires sur les deux immeubles au Luxembourg ont été achevées.

+

CASE STUDY — Installation de panneaux solaires

En 2023, Befimmo a poursuivi le développement de sa stratégie en matière d'énergie renouvelable en installant des panneaux solaires sur certains de ses immeubles.

- À Courbevoie, l'installation de panneaux solaires (d'une puissance totale de 90 kWc) a été approuvée en septembre ;
- À Ikaros, l'installation de panneaux solaires (d'une puissance totale de 750 kWc et couvrant 30% de la consommation électrique du parc), a été initiée et sera achevée en 2024 ;
- Les études pour d'autres projets d'installation de panneaux solaires sur les deux immeubles au Luxembourg, Axento et Cubus, ont été achevées.



À IKAROS

30%

de la consommation électrique du parc est couverte par des panneaux solaires

À COURBEVOIE

90 kWc

production totale de la future installation de panneaux solaires

Contrat de fourniture d'électricité pour le portefeuille

Befimmo a signé un contrat de fourniture d'électricité verte pour tous les immeubles maîtrisés par le propriétaire. Cela n'empêche pas la Société de poursuivre ses initiatives et actions concrètes de réduction de la consommation.

Afin de s'assurer qu'en plus du contrat de fourniture d'électricité verte qu'elle a mis en place pour les immeubles maîtrisés par le propriétaire, Befimmo encourage les occupants des immeubles maîtrisés par le locataire à souscrire eux-mêmes à des contrats de fourniture d'électricité verte. Une autre alternative est de leur proposer d'adhérer au contrat vert mis en place par Befimmo.

Cela pourrait impliquer, d'une part, la mise en œuvre de travaux d'infrastructure de réseau dans certains de ses immeubles et, d'autre part, la sensibilisation permanente des occupants de certains sites sur lesquels Befimmo n'a pas la maîtrise de la fourniture d'énergie.

Befimmo a signé
un contrat de fourniture d'électricité verte pour tous les immeubles maîtrisés par le propriétaire.

Perspectives d'avenir

Mesurer est essentiel pour comprendre et améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille. C'est pourquoi Befimmo équippa tous ses immeubles d'un système de télémonitoring de l'énergie entrante et d'un système de télémonitoring détaillé de la consommation d'énergie. Une fois l'ensemble du portefeuille équipé, les données seront contrôlées afin de mettre en œuvre des quick wins après l'analyse des données. L'ensemble de ce processus s'étalera sur trois ans, à partir de 2024.

En outre, Befimmo poursuivra son plan de réduction des émissions de CO₂ à long terme en développant et en complétant sa stratégie avec l'aide du CRREM et de son bilan carbone.

Tous ses projets de (re)développement prévoient l'intégration de panneaux solaires : l'objectif de Befimmo est de couvrir 5% de la consommation totale d'électricité de son portefeuille d'ici 2030. Pour éventuellement dépasser cet objectif, des études sont également en cours sur la possibilité d'équiper certains immeubles existants, soit par autofinancement, soit via un tiers investisseur. Dans un premier temps, les études pour l'installation de panneaux solaires sur nos deux immeubles au Luxembourg sont terminées et l'installation effective débutera en 2024.

En parallèle, même si le marché de l'énergie ne le permet pas actuellement, Befimmo évaluera en permanence toutes les possibilités de stimuler et de soutenir la production d'énergie renouvelable, notamment par la mise en place de contrats de fourniture d'électricité verte avec une garantie d'origine des producteurs locaux.

Befimmo et Silversquare travaillent conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking, et en intégrant Silversquare dans le Plan d'Actions 2030. Les deux équipes continueront à travailler ensemble pour réduire l'empreinte carbone de leurs activités.



Befimmo et Silversquare travaillent conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking.

ENVIRONNEMENT

Adaptation au changement climatique.



Pourquoi est-ce important

La mise en œuvre des études climatiques nécessaires et des recommandations de la TCFD aide la Société à contribuer à l'adaptation au changement climatique et à disposer d'un modèle d'entreprise et d'une stratégie compatibles avec la transition vers une économie durable, avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5°C qui contribue à l'objectif de rendre l'UE climatiquement neutre d'ici 2050, conformément à l'Accord de Paris.

PLAN D' ACTIONS 2030

7%

Part des immeubles faisant l'objet d'une évaluation des risques climatiques et de la vulnérabilité

OBJECTIF → 100 % D'ICI 2030

À INITIER

Part des immeubles à vulnérabilité moyenne ou élevée pour lesquels des mesures d'adaptation au changement climatique ont été prises

OBJECTIF → 100 % D'ICI 2030

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact



Matérialité financière



Des études et analyses spécifiques ont été menées **pour une dizaine d'actifs de Befimmo** couverts par le schéma d'amélioration de la certification BREEAM In-Use.

Description et approche

Afin de se préparer à l'adaptation au changement climatique, Befimmo a mis en place différentes études et actions.

Tout d'abord, en 2021, Befimmo a commencé à mettre en œuvre les recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Cette déclaration volontaire permet aux entreprises d'intégrer les risques et opportunités liés au climat dans leurs processus de gestion des risques et de planification stratégique.

La TCFD a structuré ses recommandations autour de quatre thèmes, à savoir la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et les indicateurs et objectifs. Depuis 2011, Befimmo publie ses informations sur le changement climatique par le biais du CDP (Carbon Disclosure Project), qui fournit un mécanisme de reporting conforme aux recommandations de la TCFD.

Plus de détails sur le référentiel TCFD et les mises en œuvre des recommandations peuvent être trouvés dans le chapitre Données de performance du présent Rapport.

▢ TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.154

Afin de s'aligner sur les exigences de déclaration de la TCFD, Befimmo a entamé une évaluation approfondie de son portefeuille en 2023 et a été en mesure d'identifier un certain nombre d'actifs présentant un risque climatique et/ou d'inondation potentiel.

Parallèlement, des études et analyses spécifiques ont été menées pour une dizaine d'actifs de Befimmo couverts par le schéma d'amélioration de la certification BREEAM In-Use, dont les conclusions sont encore attendues.

Befimmo souhaite mener une réflexion approfondie sur sa création de valeur à long terme dans un contexte où les impacts liés au changement climatique continueront de croître à une vitesse accrue. En comprenant comment le monde pourrait évoluer selon différents scénarios climatiques à long terme, et en rétroplanifiant ceux à plus court terme, Befimmo sera en mesure d'améliorer son Plan d'Actions 2030 par des investissements fondamentaux, non seulement pour atténuer le risque mais aussi pour construire un modèle d'entreprise rentable saisissant les opportunités de cette nouvelle réalité future.

Perspectives d'avenir

En 2024 et au plus tard en 2030, Befimmo réalisera des études de risques climatiques sur l'ensemble de son portefeuille. La Société évaluera toutes les mesures d'adaptation à mettre en œuvre en priorité pour les immeubles présentant un risque moyen ou élevé.



ENVIRONNEMENT

Utilisation durable et protection des ressources aquatiques.



Pourquoi est-ce important

La croissance démographique, l'urbanisation, la pollution et les effets du changement climatique, tels que les sécheresses persistantes, exercent une pression énorme sur les réserves d'eau de l'Europe et sur sa qualité.

PLAN D'ACTIONS 2030

À INITIER

Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring de l'eau entrante

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

À INITIER

Part des immeubles pour lesquels une analyse des données a été effectuée afin d'identifier les anomalies

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

À INITIER

Part des immeubles stratégiques dans lesquels des mesures de réduction de la consommation d'eau ont été mises en œuvre

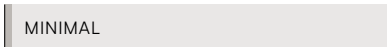
OBJECTIF → 100% D'ICI 2026

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact



Matérialité financière



Description et approche

Au cours du cycle de vie d'un immeuble, sa consommation d'eau a un impact écologique important.

Lorsque les surfaces perméables sont limitées, le moyen le plus évident pour limiter la consommation d'eau de ville et soulager le réseau d'égouttage est l'installation de systèmes de récupération et de gestion des eaux de pluie. La mise en œuvre de tels systèmes dans les immeubles existants est souvent complexe et coûteuse.

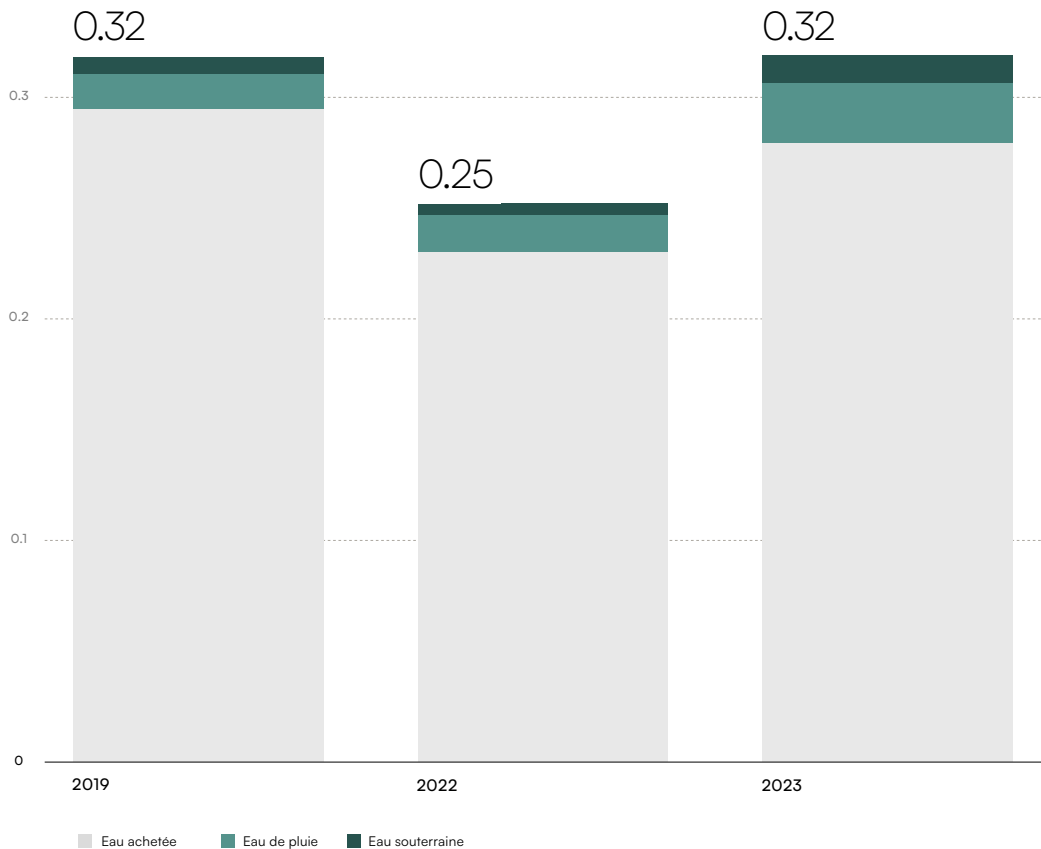
Le manque d'espace et la disposition du réseau sanitaire et de drainage peuvent rendre ces projets non rentables et le bilan environnemental global négatif.

Befimmo accorde donc une attention particulière, dans chacun de ses projets de (re)développement, à l'intégration de systèmes de récupération d'eau de pluie, de bassins d'orage, ainsi que de systèmes de recyclage des eaux grises, de détection des fuites et d'appareils à faible consommation, en suivant les directives fournies par le référentiel BREEAM, les exigences de la Taxonomie de l'UE et ses propres normes de qualité internes.

Dans certains projets, comme le ZIN à Bruxelles, Befimmo mettra l'eau provenant du rabattement de la nappe phréatique à la disposition des parties prenantes publiques. Cette eau disponible en permanence pourra être utilisée pour l'arrosage ou le nettoyage des espaces publics. De cette manière, Befimmo entend participer à l'intégration de ses projets dans la ville et réduire leurs impacts sur la société.

La consommation spécifique d'eau du portefeuille est significativement plus élevée (+27%) en 2023 qu'en 2022.

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'EAU (M³/M²)



Perspectives d'avenir

Befimmo compte améliorer son système de surveillance en installant un système de télémonitoring pour l'eau entrante dans tous les immeubles d'ici 2025. Cela permettra à la Société d'avoir une vision claire de la consommation d'eau de chaque immeuble et de détecter toute anomalie.

D'ici 2026, l'objectif est de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire la consommation globale d'eau dans tous les immeubles stratégiques. Les mesures à prendre dépendront des possibilités du site et de la consommation d'eau elle-même. Entre-temps, Befimmo continue à remplacer les équipements obsolètes par des équipements plus performants, et sensibilise les utilisateurs ainsi que les sociétés de maintenance.

La Société évaluera également les possibilités d'installer des dispositifs de détection de fuites complétés par des détecteurs de présence et d'arrêt automatique sur les blocs sanitaires, conformément aux exigences du cadre BREEAM, dans son portefeuille d'exploitation et ses projets de (re)développement.

L'objectif global pour les années à venir est d'avoir une meilleure compréhension de la consommation d'eau et d'agir rapidement afin de la réduire autant que possible.



ENVIRONNEMENT

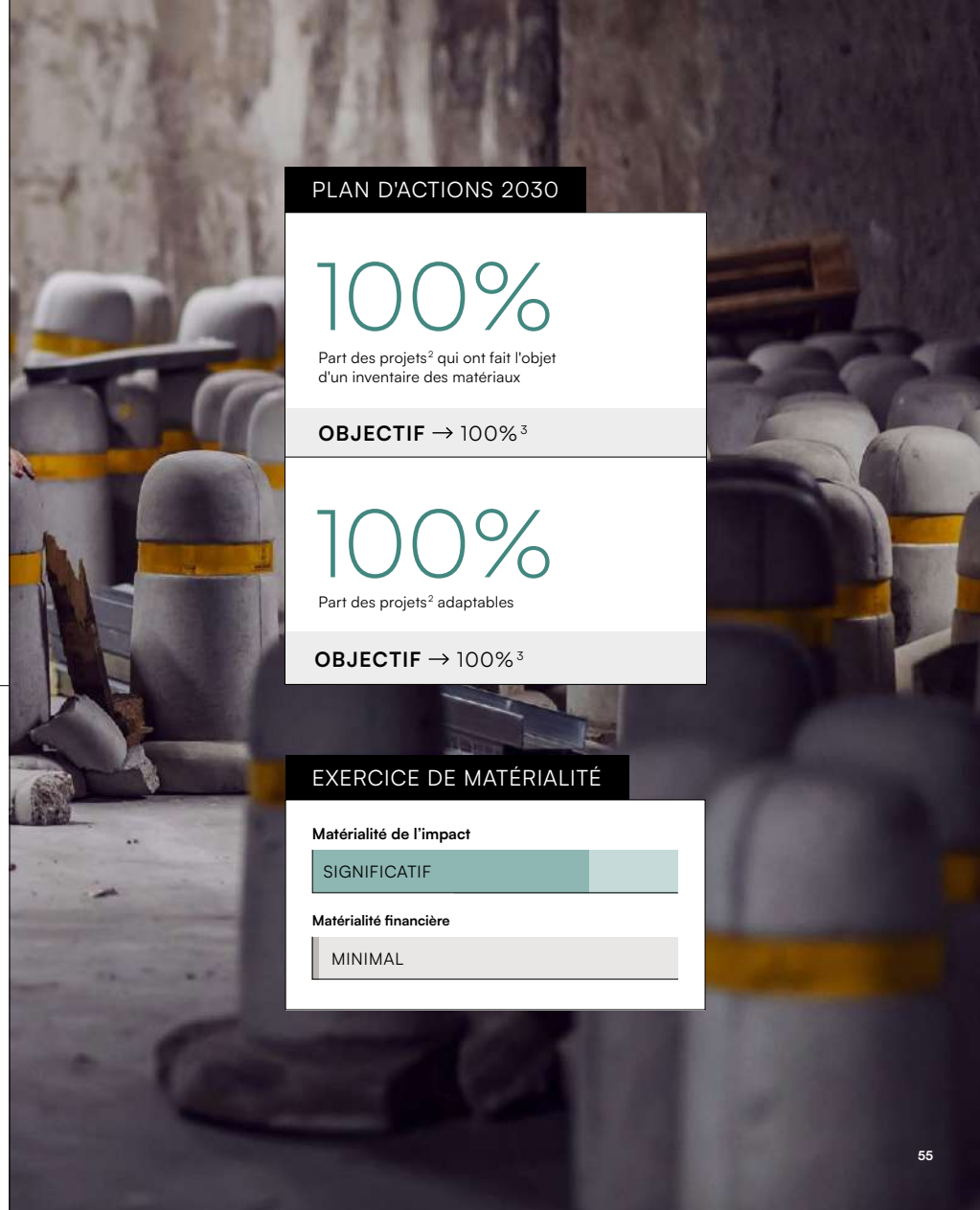
Transition vers une économie circulaire.



Pourquoi est-ce important

Les immeubles sont l'un des plus gros consommateurs d'énergie et sont responsables de 36% des émissions de CO₂e liées à l'énergie, sans compter les émissions incorporées provenant de la production, de la construction, de la rénovation et de la fin de vie. Le secteur du bâtiment consomme également 50% du poids des matériaux utilisés dans l'UE et est responsable de 30% des déchets que nous produisons¹.

1. www.bpie.eu.
2. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).
3. Objectif permanent.



PLAN D' ACTIONS 2030

100%

Part des projets² qui ont fait l'objet d'un inventaire des matériaux

OBJECTIF → 100%³

100%

Part des projets² adaptables

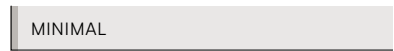
OBJECTIF → 100%³

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact



Matérialité financière



Description et approche

Projets de rénovation et de (re)développement

L'un des prérequis à tout projet de rénovation de Befimmo est la réalisation d'un inventaire des matériaux existants ayant un potentiel de réutilisation. Cet inventaire permet d'établir avec l'équipe Design un plan visant à maximiser la réutilisation des matériaux sur ou hors site. Ce plan est pris en compte dans l'établissement du dossier de curage.

Befimmo exige également la prise en compte de l'adaptabilité future des projets à d'autres fonctions pour chacun de ses projets de (re)développement, et ce en portant une attention particulière à l'emplacement et au dimensionnement des circulations verticales et des trémies techniques, ainsi qu'à la polyvalence de l'enveloppe. En pratique, des plans pour d'autres fonctions que celles initialement prévues sont établis pour chaque projet, par l'équipe Design.

Dans le cas de projets de rénovation, il est demandé de rechercher des solutions de réutilisation hors site pour les équipements et les matériaux qui ne sont plus utilisés après la rénovation et, dans la mesure du possible, il est encouragé d'envisager la réutilisation dans le cadre du projet.

Ces exigences de circularité font partie de l'approche de Befimmo visant à réduire la production de déchets et l'utilisation des ressources liées à son activité, aujourd'hui et à l'avenir.

En outre, Befimmo s'engage à améliorer le tri et le suivi des déchets afin de maximiser le taux de recyclage. En 2023, moins de 1% des déchets de construction seront mis en décharge.



CASE STUDY — Circularité dans les projets et immeubles en exploitation

PACHÉCO

Pachéco a été conçu pour répondre aux dernières exigences en matière de consommation d'énergie et de confort. L'innovation et la durabilité sont au cœur de la conception architecturale et technique, tout en respectant les contraintes de l'immeuble existant.

- 70% de matériaux conservés (soit 18.400 tonnes) ; et
- 27% de matériaux recyclés (soit 7.000 tonnes), soit 97% de récupération.

70%

MATÉRIAUX CONSERVÉS

27%

MATÉRIAUX RECYCLÉS

TERVUREN

Deux chaudières à condensation récentes ont été démontées et déplacées de l'immeuble La Plaine pour être remontées dans l'immeuble Tervuren, où l'installation était en fin de vie.

Ainsi, non seulement aucune chaudière n'a été mise en décharge, mais aucune nouvelle chaudière n'a dû être produite.



Déchets dans les immeubles en exploitation

Les déchets opérationnels des immeubles sont gérés par un partenaire dans le but de contrôler ces déchets et de maximiser le tri. En 2023, le taux de recyclage était de 57% et 100% des déchets opérationnels ont été détournés de la mise en décharge.

Perspectives d'avenir

Pour les projets de (re)développement, Befimmo continuera à appliquer ses exigences afin d'améliorer la circularité et de permettre l'adaptabilité.

Pour les déchets opérationnels dans les immeubles maîtrisés par le propriétaire et au siège, Befimmo développera une stratégie pour réduire la quantité de déchets et améliorer le taux de recyclage en collaboration avec son partenaire externe en charge de la gestion des déchets opérationnels.

57%

TAUX DE RECYCLAGE
EN 2023

100%

DES DÉCHETS
OPÉRATIONNELS
ONT ÉTÉ DÉTOURNÉS
DE LA MISE EN
DÉCHARGE

Befimmo développera une stratégie pour réduire la quantité de déchets et améliorer le taux de recyclage en collaboration avec son partenaire externe en charge de la gestion des déchets opérationnels.

ENVIRONNEMENT

Prévention et contrôle de la pollution.



Pourquoi est-ce important

Malgré d'importantes améliorations au cours des dernières décennies, la pollution continue de nuire aux citoyens et aux écosystèmes. Elle est à l'origine de multiples maladies physiques et mentales, et constitue l'un des cinq principaux facteurs de perte de biodiversité. La pollution a un impact important sur la société et les écosystèmes, notamment les coûts liés à la santé, les coûts d'assainissement (par exemple, le traitement des déchets, la décontamination des sols) et la perte d'écosystèmes.



PLAN D' ACTIONS 2030

EN COURS

Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction

OBJECTIF → OBJECTIF PERMANENT

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact

INFORMATIF

Matérialité financière

MINIMAL

Description et approche

La pollution est un phénomène bien connu des dernières décennies. Elle menace notre biodiversité et contribue de manière significative à l'extinction massive des espèces. Avec les changements dans l'utilisation des terres et des mers, la surexploitation des ressources naturelles, le changement climatique et les espèces exotiques envahissantes, la pollution est l'un des cinq principaux moteurs de la perte de biodiversité.

La lutte contre la pollution est également une lutte pour l'équité et l'égalité. Les effets les plus néfastes de la pollution sur la santé humaine sont généralement supportés par les groupes les plus vulnérables. Il s'agit notamment des enfants, dont le développement peut être gravement compromis à long terme, des personnes souffrant de problèmes de santé, des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes vivant dans des conditions socio-économiques défavorables.

En 2023, la situation des sols de l'ensemble du portefeuille a été mise à jour et toutes les études nécessaires à la réussite de ce projet ont été réalisées.

La pollution se présente sous différentes formes :

- La pollution atmosphérique est définie comme les émissions dans l'air autres que le changement climatique. Un grand nombre de polluants contribuent à l'appauvrissement de la couche d'ozone, à l'écotoxicité et à la toxicité pour l'homme ;
- La pollution des sols est définie comme la toxicité écologique et humaine causée par les émissions dans le sol ou les cultures. Elle est due au ruissellement et au déversement de contaminants, par exemple des métaux lourds et des pesticides ;
- La pollution de l'eau est définie comme des émissions dans l'eau contribuant à l'écotoxicité et à la toxicité humaine, ainsi qu'à l'eutrophisation de l'eau de mer et de l'eau douce.

Afin de prévenir tout risque de pollution, Befimmo a développé, en 2023, une série de principes généraux pour tous les projets de (re)développement qui ont été ajoutés aux obligations réglementaires actuelles. Ces principes généraux stipulent, entre autres, que les projets doivent répondre aux critères de la Taxonomie de l'UE, y compris la prévention et le contrôle de la pollution, à savoir :

- Utiliser des matériaux de finition qui émettent peu ou pas de substances nocives ;
- Réduire le bruit, la poussière et les émissions polluantes pendant les travaux de construction.

En outre, depuis 2021, en plus de l'évaluation environnementale requise pour tous ses projets de (re)développement avec des sites potentiellement contaminés (brownfields), Befimmo a établi une cartographie générale montrant l'état des sols de son portefeuille. Cette cartographie tient compte de la présence d'activités potentiellement dangereuses pour le sol ainsi que des informations historiques relatives à chaque site. Cet outil précieux permet une gestion efficace des risques, la mise en œuvre de mesures de prévention de la pollution et, le cas échéant, la réalisation d'études spécifiques nécessaires.

En 2023, dans le cadre de la restructuration majeure de la Société, la situation des sols de l'ensemble du portefeuille a été mise à jour et toutes les études nécessaires à la réussite de ce projet ont été réalisées.

Perspectives d'avenir

Befimmo vise constamment à améliorer et à compléter ses exigences minimales relatives au choix des matériaux afin de les aligner sur les dernières meilleures pratiques établies, à savoir les certifications BREEAM et WELL.



ENVIRONNEMENT

Protection et restauration de la biodiversité.



Pourquoi est-ce important

L'accès à la nature dans nos villes n'a jamais été aussi important. La nature et les environnements naturels offrent de nombreux services et solutions, allant de l'amélioration de la santé et du bien-être des citoyens à la résolution de problèmes (urbains) contemporains tels que les inondations, le contrôle de la température et la lutte contre la pollution atmosphérique.

1. Cet objectif s'applique aux actifs stratégiques disposant du potentiel nécessaire pour mettre en œuvre des mesures d'amélioration.

PLAN D' ACTIONS 2030

À INITIER

Part des actifs ciblés pour lesquels des quick-wins ont été mis en œuvre afin d'améliorer le certificat BREEAM In-Use visé

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

À INITIER

Part des actifs stratégiques évalués pour déterminer s'il existe un potentiel d'amélioration du facteur BAF+ ou BNG

OBJECTIF → 100% D'ICI 2024

À INITIER

Part des actifs stratégiques pour lesquels des mesures d'amélioration du facteur BAF+ ou BNG ont été mises en œuvre¹

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact

IMPORTANT

Matérialité financière

MINIMAL

Description et approche

La grande majorité des immeubles de Befimmo sont situés dans des grandes villes ou des zones urbaines densément construites. Les parcelles sur lesquelles sont érigés les immeubles sont le plus souvent mitoyennes et couvrent généralement toute la surface disponible du sol, laissant peu d'espace pour la nature et la biodiversité. Befimmo limite son impact sur l'environnement et contribue à l'amélioration de la biodiversité et de la qualité de vie des occupants des immeubles en réservant une place importante à la nature et à la faune dans son approche globale. De manière générale, la réglementation en Belgique aborde un grand nombre d'aspects liés à la biodiversité. Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re)développement.

Lorsqu'il s'agit de prendre en compte la biodiversité dans les projets de (re)développement, la Société s'appuie notamment sur le référentiel BREEAM, et fait appel à des écologistes et des architectes paysagistes spécialisés. Pour tous les projets de (re)développement réalisés en 2023 et soumis à ces certifications, un maximum des crédits alloués à «l'utilisation du sol et l'écologie» est visé. Un écologiste analyse chaque projet en détail et formule des recommandations pour maximiser le potentiel de biodiversité. Dans ses immeubles en exploitation, Befimmo accorde une attention particulière à l'aménagement et à la bonne gestion des espaces verts (aussi petits soient-ils) par le biais de clauses dans les contrats d'entretien, et en appliquant des critères de préservation de la biodiversité lors de la réalisation de petits travaux.

Dans le cadre du processus d'amélioration de la performance de certification environnementale BREEAM In-Use d'une dizaine d'actifs clés, qui a débuté en 2023 et qui est toujours en cours, Befimmo a accordé

une attention particulière à la mise en œuvre du plus grand nombre possible de recommandations réalisables identifiées dans les études écologiques réalisées dans ce contexte.

En 2023, Befimmo s'est aussi concentré sur la définition d'objectifs liés à la biodiversité et d'indicateurs clés de performance pleinement alignés aux normes et développements internationaux tels que les Science Based Targets for Nature et la Taskforce for Nature-Related Disclosures.

Les indicateurs sélectionnés, Biodiversity Net Gain Calculator (BNG) et Biotope Area Factor (BAF+), permettent de suivre et de rendre compte des performances en matière de biodiversité, comme l'exige la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Dans la pratique, au niveau opérationnel, les mesures prises en 2022 et 2023 pour adapter le contrat d'entretien des espaces verts sur le site d'Ikaros, qui possède le plus grand espace vert du portefeuille, ont été menées à bien. L'utilisation de pesticides est désormais interdite, les pelouses ont été transformées en prairies fleuries et seules des espèces indigènes seront plantées sur le site à l'avenir.

Perspectives d'avenir

Au cours des prochaines années, les contrats d'entretien existants pour les espaces verts des autres sites de Befimmo seront progressivement adaptés afin d'éliminer l'utilisation d'herbicides. Ceux-ci incluront également l'utilisation d'espèces indigènes et la maximisation des prairies fleuries.

Les études d'amélioration du potentiel de biodiversité (réalisées en 2020 sur une trentaine d'immeubles) seront progressivement revues et complétées. De nouvelles études écologiques sur des sites qui n'ont pas encore été

évalués seront également réalisées, afin d'obtenir une vision complète de l'état de la biodiversité dans l'ensemble du portefeuille de Befimmo. S'il existe un potentiel d'amélioration des facteurs BAF+ et/ou BNG, ceux-ci seront évalués et mis en œuvre en priorité sur les immeubles stratégiques de Befimmo.

Pour les projets de (re)développement, Befimmo réalisera systématiquement des études d'impact environnemental conformément à la Taxonomie de l'UE.



— IKAROS SITE —

L'utilisation de pesticides est interdite,
les pelouses ont été transformées en
prairies fleuries et seules des ***espèces indigènes***
seront plantées sur le site à l'avenir.

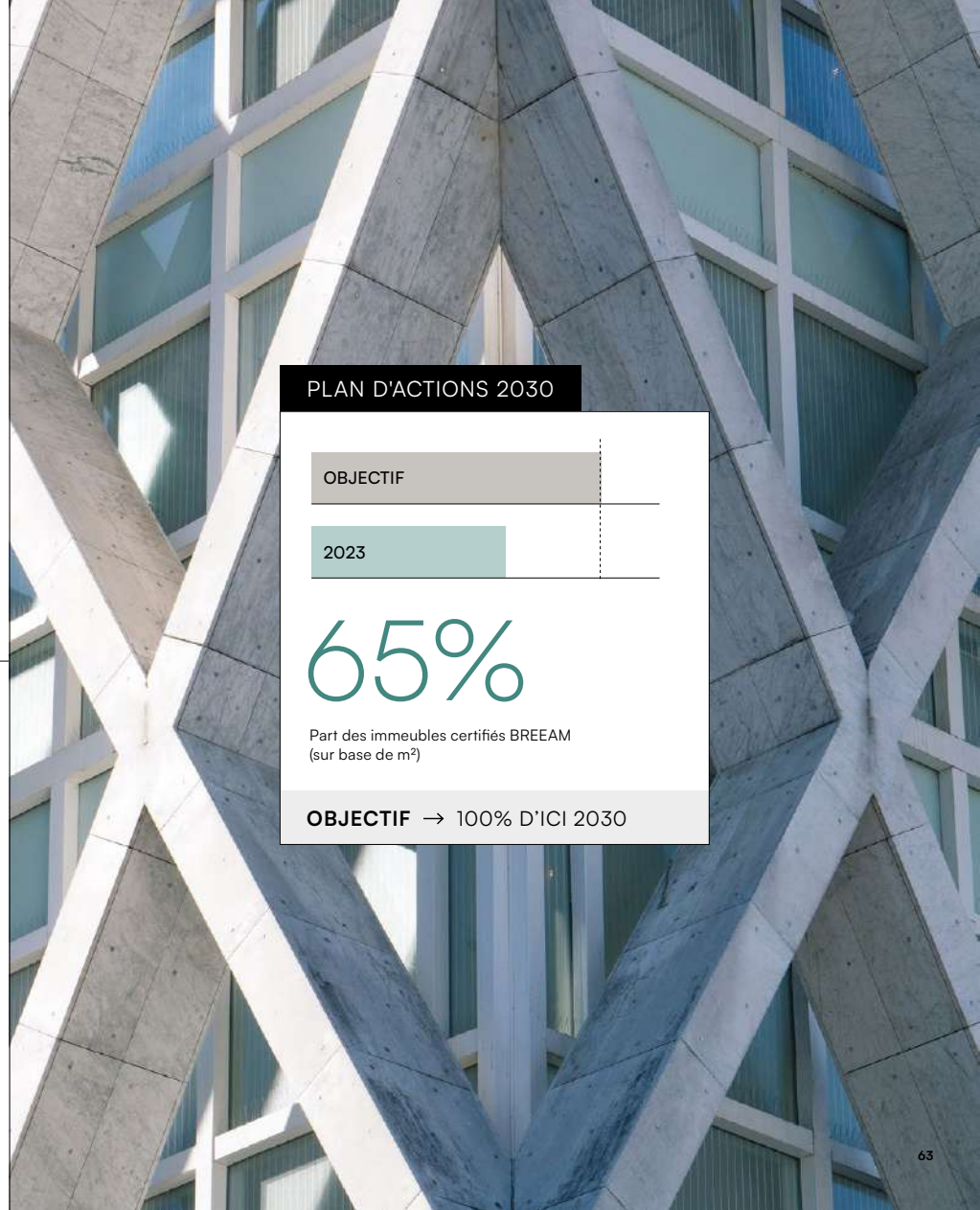
ENVIRONNEMENT

Certification des immeubles.

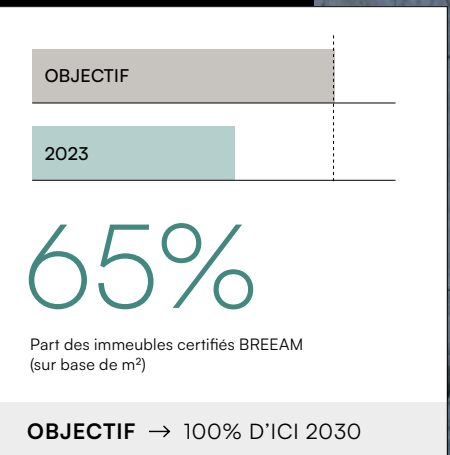


Pourquoi est-ce important

Les certifications incitent à mettre en œuvre des immeubles et des processus durables sur le long terme. Elles fournissent une évaluation et une définition objectives de la durabilité des immeubles. Les certifications donnent aux parties prenantes une indication comparable de la performance d'un portefeuille.



PLAN D' ACTIONS 2030



Description et approche

BREEAM et WELL sont des évaluations de durabilité de premier plan pour l'environnement des immeubles. Ils fournissent tous deux des cadres pour encourager la conception durable, en examinant les différents aspects des nouveaux immeubles et des projets de rénovation ou d'aménagement, ce qui permet à un projet de comparer ses performances à celles d'autres immeubles certifiés.

L'objectif principal de ces cadres est de réduire l'impact environnemental de la conception des immeubles d'une manière quantifiable et d'améliorer le confort des occupants. Les exigences sont conçues pour favoriser l'amélioration au-delà des réglementations et des normes de construction, en se concentrant sur les besoins et le bien-être des utilisateurs des immeubles.

BREEAM New Construction et Refurbishment

Pour les projets de (re)développement, Befimmo souhaite que ses immeubles atteignent une performance environnementale supérieure aux exigences réglementaires. Tous ses projets de (re)développement sont donc certifiés par des référentiels reconnus (BREEAM et/ou WELL).

Tous les projets de bureaux en cours doivent au moins obtenir un niveau de certification BREEAM Excellent. Et pour ses futurs projets de bureaux, Befimmo place la barre plus haut et vise même à obtenir une certification BREEAM Outstanding.

En mai 2023, le Pachéco a obtenu, pour sa phase de Design, une certification BREEAM Refurbishment and Fit-Out Outstanding.

BREEAM In-Use

Befimmo applique également ce référentiel de certification à ses immeubles en exploitation.

Tous les immeubles maîtrisés ont été certifiés BREEAM en 2010-2011 et un programme d'amélioration sur cinq ans a permis d'atteindre un niveau minimum Good pour la partie Asset.

En 2022, Befimmo a fait le choix stratégique de recertifier tous ses immeubles stratégiques selon le BREEAM In-Use. Ainsi, 24 immeubles ont fait l'objet d'une demande de certification auprès du BRE. 20 d'entre eux ont effectivement été recertifiés en 2022.

Au cours de l'année 2023, Befimmo a mis en œuvre un programme d'actions et de mesures visant à améliorer le score BREEAM In-Use de huit immeubles stratégiques. Un score minimum d'Excellent est même visé pour ces immeubles au cours de l'année 2024.

✎ INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.136

✎ INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX : CERTIFICATIONS, P.150

Certificats de performance énergétique

La performance énergétique des immeubles est également reflétée dans leur niveau PEB. Befimmo détient des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles en Région bruxelloise et au Luxembourg. En outre, conformément à la nouvelle réglementation flamande, Befimmo a obtenu des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles situés dans cette région en 2023¹.

En 2023, Befimmo a initié plusieurs grands projets visant à améliorer la performance environnementale de certains immeubles stratégiques. Les travaux visés par les études en cours consistent d'une part à réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂e associées, et d'autre part à améliorer le niveau du certificat de performance énergétique.

✎ INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.136

✎ INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX : CERTIFICATIONS, P.150

L'objectif principal
de ces cadres est de **réduire**
l'impact environnemental de
la conception des immeubles
d'une manière quantifiable
et d'améliorer le confort
des occupants.

1. À l'exclusion d'un immeuble récemment rénové, pour lequel le certificat est en cours d'établissement.

Label écologique

Befimmo gère l'espace vert de son immeuble Goemaere dans le respect des principes du développement durable et conformément aux directives d'Eve® (Espace Végétal Écologique) développées par ECOCERT.

Goemaere est le seul site belge à disposer de ce label (depuis 2011), qui a été renouvelé en 2023. Les enseignements pertinents de cette certification sont utilisés pour la mise en œuvre de mesures d'amélioration des sites présentant un potentiel d'amélioration de la biodiversité.

Perspectives d'avenir

À partir de 2024, l'objectif est de certifier tous les immeubles du portefeuille. Tous les budgets et analyses seront lancés afin de disposer d'un portefeuille entièrement certifié BREEAM d'ici 2030. En outre, Befimmo poursuivra et achèvera l'amélioration du score BREEAM In-Use des huit immeubles stratégiques identifiés en 2023.

Le processus d'amélioration de la certification BREEAM des autres actifs déjà identifiés se poursuivra jusqu'en 2030 au travers des projets de redéveloppement en cours et/ou à venir, ainsi qu'au travers du portefeuille opérationnel, en fonction des priorités de commercialisation.

De même, les certificats de performance énergétique de certains immeubles prioritaires seront également revus à la hausse au fur et à mesure de la mise en œuvre des mesures d'amélioration.



ENVIRONNEMENT

Mobilité et immeubles accessibles.



Pourquoi est-ce important

Les villes sont le moteur de l'économie moderne et abritent des millions de personnes. Aujourd'hui, 70% de la population de l'UE vit dans des villes et ce chiffre devrait atteindre près de 84% en 2050 ; 23% des émissions de gaz à effet de serre dues aux transports dans l'UE proviennent des zones urbaines. Proposer des immeubles accessibles est essentiel pour les utilisateurs et les membres de l'équipe afin d'évoluer vers une mobilité plus active et donc de décarboniser notre écosystème.

1. 30% des places de parking pour les nouveaux actifs et 10% pour les actifs existants.
2. Objectif largement atteint.



Description et approche

Infrastructure et accessibilité des immeubles

Pour Befimmo, un immeuble offre de réelles solutions de mobilité lorsque la fréquence des transports publics, la diversité et l'accès aux solutions de mobilité sont tous satisfaisants.

Befimmo n'a pas d'influence sur les infrastructures de transport public existantes, elle se concentre donc sur la mobilité douce et les infrastructures d'accueil, sur les alternatives à la voiture et sur les applications qui facilitent l'accès des travailleurs aux immeubles. Les premières priorités sont donc l'accessibilité des immeubles par les transports publics, les aménagements pour la mobilité active non motorisée, et l'optimisation des parkings, y compris les stations de recharge électrique. En 2023, 78% du portefeuille offrait de réelles solutions de mobilité.

Une feuille de route de mobilité pour l'ensemble du portefeuille de Befimmo est en cours de mise en œuvre, avec une vision basée sur l'Agenda 2030. Sur base des audits de mobilité réalisés en 2022 pour 26 de ses immeubles, analysant leur accessibilité tant en termes de transports publics que de mobilité active, ainsi que leurs infrastructures de mobilité et leur qualité, Befimmo a développé sa feuille de route en matière de mobilité en actions concrètes pour les immeubles concernés.

Mobilité active

Befimmo poursuit l'installation d'équipements de mobilité active exemplaires, avec des douches, des casiers et des parkings à vélos bien conçus qui prennent en compte les vélos électriques, les vélos pliants, les vélos cargo et les scooters. Le parking à vélos du Central, inauguré en novembre 2021, est l'exemple parfait de l'avenir de nos parkings à vélos et servira de modèle pour d'autres immeubles. Ceci a été confirmé par ActiveScore qui a décerné à ce parking la certification Platinum. Befimmo continuera à créer ou à adapter l'infrastructure de mobilité active sur base de cet exemple et afin de certifier ses autres actifs stratégiques par ActiveScore.

Fort du succès des cinq vélos partagés mis à disposition des locataires du Central à partir de 2021, Befimmo a porté la flotte de vélos partagés à 20 vélos en 2022 qui sont accessibles aux locataires via une application et qui sont répartis sur quatre immeubles. En 2023, Befimmo peut se vanter de près de 2.000 utilisations de ses vélos par près de 100 utilisateurs différents par mois. Avec plus de 13.500 km parcourus - la distance entre Bruxelles et la côte ouest de l'Australie - les vélos partagés auront permis d'éviter 2,5 t CO₂e par rapport à un déplacement en voiture.

Ce service est donc un succès, une solution de mobilité pratique, efficace, rapide et utile pour réduire l'impact du transport de nos locataires.



Befimmo a porté la flotte de vélos partagés à 20 vélos en 2022 qui sont **accessibles aux locataires** via une application et qui sont répartis sur quatre immeubles.

Vélos partagés du Central

100 UTILISATEURS DIFFÉRENT
PAR MOIS

2.000 UTILISATIONS
PAR MOIS

13.500 KM
PARCOURUS

2,5 t CO₂e
ÉVITÉE PAR RAPPORT À UN
DÉPLACEMENT EN VOITURE



CASE STUDY — Central

En 2023, le Central - le siège social de Befimmo - a obtenu un score de 80/100, soit une certification Platinum, d'ActiveScore. Ce score récompense le travail mis en œuvre pour promouvoir et encourager la mobilité active, et fournit une bonne expérience aux visiteurs et utilisateurs. L'infrastructure a également joué un rôle important : la mise à disposition d'un grand parking vélos fonctionnel, sécurisé, équipé de différentes sortes de lockers afin de répondre aux besoins de chaque utilisateur, secondé par des vestiaires et des douches de qualité.

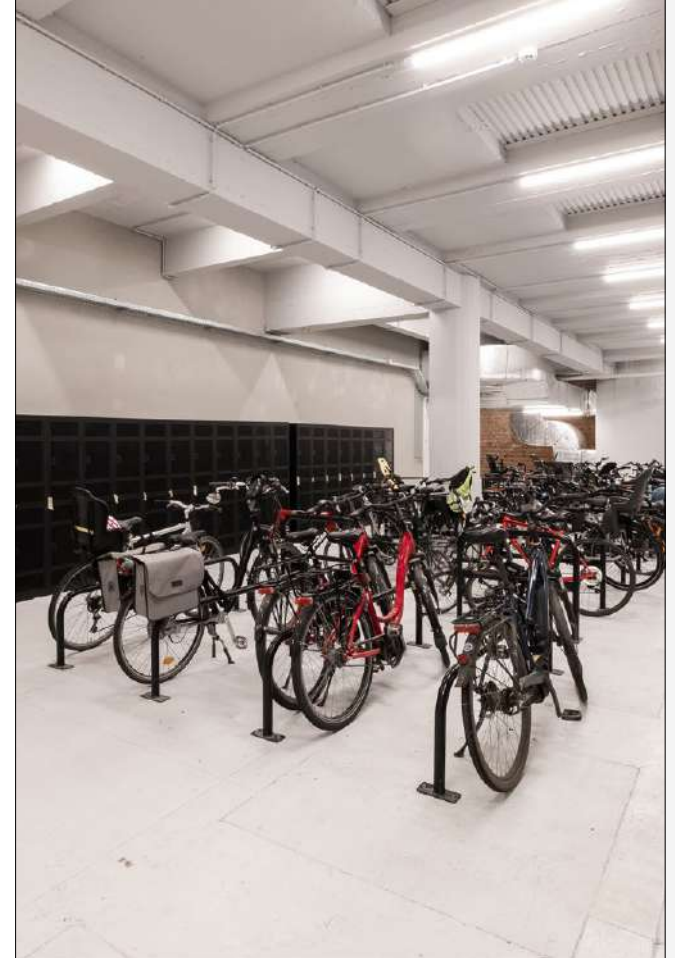


Le Central rejoint ainsi le club très fermé des immeubles Platinum certifiés dans le monde entier.



«Nous sommes heureux de ce résultat, mais nous comptons malgré tout mettre en place quelques-unes des suggestions d'ActiveScore pour encore améliorer ce score mais surtout, pour améliorer davantage les infrastructures de mobilité active. **Après tout, cette certification permet aussi de confirmer que si les infrastructures sont présentes, cela engendre directement une hausse de leurs fréquentations, et donc, une meilleure mobilité.»**

BENOÎT LOOSVELD
MOBILITY MANAGER



Optimisation des parkings

Étant donné que de nombreux utilisateurs des immeubles de Befimmo se déplacent encore en voiture, l'optimisation des parkings a été poursuivie, avec, entre autres, la digitalisation des accès.

Befimmo continue à optimiser la solution du système de gestion de parking dans quatre immeubles multi-locataires équipés. Grâce à cette possibilité, chaque locataire déploie sa propre parking policy en fonction de ses places de parking et peut ainsi améliorer l'utilisation de ces places. En plus de ce service, Befimmo offre davantage d'options à ses utilisateurs afin de gérer plus efficacement leurs espaces de stationnement (données, reporting, etc.) et d'améliorer l'expérience utilisateur de leurs employés avec, par exemple, la reconnaissance automatique des plaques d'immatriculation.

595 points de charge
dans 16 immeubles

92 points de charge
à Ikaros

16 points de charge
au Fountain Plaza

Stations de recharge

Les véhicules électriques ont la cote, Befimmo joue son rôle et anticipe la fin de la motorisation thermique dans la prochaine décennie. La première priorité de Befimmo est et sera toujours la sécurité des occupants ainsi que la conformité avec la réglementation en vigueur. La Société fait partie d'un groupe de travail avec l'UPSI, les pompiers de Bruxelles, la compagnie d'assurance et d'autres experts afin d'analyser chaque opportunité d'installer des bornes de recharge.

Afin de respecter les consignes de sécurité, Befimmo a concentré ses actions en 2023 sur la préparation d'une stratégie d'installation de bornes de recharge, conformément aux textes légaux et réglementaires. En conséquence, les projets d'installation dans les parkings intérieurs existants ont dû être suspendus.

En revanche, dans ses parkings extérieurs, Befimmo a mis en service 16 points de charge au Fountain Plaza et termine l'installation de 92 points de charge à Ikaros. Fin 2023, Befimmo compte 595 points de charge dans 16 immeubles. La Société est prête pour la future norme européenne de 10% des places de parking équipées pour 18% de ses actifs.

Dans ses projets de (re)développement, Befimmo maintient l'objectif de 30% des places de stationnement équipées d'une borne de recharge en tenant compte des implications techniques et pratiques dès la phase de conception.

Pour les actifs existants, Befimmo respectera le pourcentage minimum de places de parking équipées de points de recharge, sur base des réglementations appropriées (UE/BE/régionales).

Mobilité de l'équipe

La relocalisation du siège social de Befimmo au centre de Bruxelles dans son immeuble Central, réalisée en 2021, illustre parfaitement sa stratégie

et l'importance accordée à l'accessibilité multimodale de ses espaces de travail, pour les utilisateurs de l'immeuble et sa propre équipe.

Ce déménagement a également été l'occasion pour Befimmo de proposer de nouvelles idées et solutions à son équipe pour changer leurs habitudes et améliorer leur mobilité.

Moyens financiers :

- Introduction du budget fédéral de mobilité depuis janvier 2021 ;
- Intégration de solutions de mobilité via son plan cafétéria (mychoice@BEFIMMO) ;
- Remboursement de tous les frais liés aux déplacements en transports publics.

Moyens organisationnels :

- Mise en place d'une Politique de Mobilité ;
- Utilisation d'un système de gestion du stationnement pour optimiser l'utilisation des emplacements de parkings.

✓

23% des membres de l'équipe ont choisi
le budget fédéral de mobilité



CASE STUDY — Mobilité de l'équipe

Fin 2023, Befimmo a mené une enquête sur la mobilité au sein de son équipe, à laquelle 90% des membres de l'équipe ont répondu¹. Voici quelques-uns des résultats :

- Après deux ans dans son nouveau siège, 73% des membres de l'équipe utilisent une mobilité active pour se rendre au Central.
- Pour leurs déplacements réguliers, 62% des membres de l'équipe utilisent les transports publics (dont 44% à pied ou à vélo jusqu'à la gare ou l'arrêt), 10% le vélo et 1% la marche. Parmi eux, 35% des employés ont un mode de transport alternatif régulier, dont 34% utilisent le vélo et 26% les transports publics, et seulement 34% utilisent la voiture comme alternative régulière.
- Enfin, pour les déplacements occasionnels, selon les circonstances, 21% des membres de l'équipe se tournent vers le vélo et 54% vers la voiture. Même si la voiture reste l'alternative la plus populaire dans ce cas, il est remarquable de voir que la mobilité active devient aussi une vraie solution.

73%

des membres de l'équipe
utilisent une mobilité active
pour se rendre au Central.

En pratique :

- Séance d'information sur le budget fédéral de la mobilité et sensibilisation des membres de l'équipe ;
- Formation sur le code de la route ;
- Augmentation du nombre de membres de l'équipe disposant d'un vélo loué dans le cadre du plan cafétéria ;
- Organisation de certaines activités pendant la semaine européenne de la mobilité ;
- Enquête sur la mobilité pour l'équipe.

Outre le fait que Befimmo encourage les membres de son équipe à renoncer à l'utilisation de la voiture, l'entreprise poursuit la verdurisation de sa flotte.

Pour les membres de l'équipe qui ont droit à une voiture de société, 67% ont déjà opté pour un budget mobilité, ou un véhicule électrique ou hybride.

Befimmo a également réduit de 39% le nombre de places de parking disponibles pour son équipe. Au cours du dernier trimestre 2023, seules 18 places de parking en moyenne ont été utilisées par l'équipe, avec 14% d'utilisateurs quotidiens et 23% d'utilisateurs réguliers. Il est important de noter que 58% des utilisateurs n'utilisent le parking qu'à titre exceptionnel ou moins d'un jour par semaine.

En 2023, les émissions moyennes par véhicule (CO₂e/km) de l'ensemble de la flotte étaient seulement de 60 gr, et inférieures de 48% à celles de 2016 – le résultat de l'application d'une politique de voitures de société actualisée aux véhicules neufs et de remplacement.

Les émissions de CO₂e liées aux véhicules ont diminué de 35%, passant de 258 tonnes en 2019 à 167 tonnes en 2023. Sur base de la nouvelle Politique de Mobilité, les voitures thermiques ne sont plus disponibles depuis juillet 2023. Les nouvelles voitures de société livrées en 2023 sont pour 56% des véhicules électriques et pour 44% des véhicules hybrides rechargeables.

Perspectives d'avenir

Befimmo continuera à améliorer la mobilité autour de ses immeubles ainsi que les infrastructures de mobilité :

- Mise en œuvre de mesures à effet rapide basées sur l'audit de mobilité dans certains immeubles ;
- Poursuite du déploiement des bornes de recharge dans les immeubles avec parking intérieur ;
- Analyse et prise en compte des besoins en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Développement de nouveaux parkings à vélos et d'installations basées sur le parking exemplaire du Central ;
- Extension des vélos partagés ;
- Développement des fonctionnalités du système de gestion des parkings : analyses d'utilisation, mutualisation des espaces, etc. ;
- Création de fiches d'accessibilité supplémentaires pour les immeubles stratégiques ;
- Mise à disposition d'un système de gestion de charge des véhicules efficace via le système de gestion de parking Cobrace à Bruxelles.

Befimmo continuera à promouvoir la mobilité verte, basée sur sa Politique de Mobilité ainsi qu'avec son plan cafétéria, où tous les membres de l'équipe peuvent gérer leur mobilité en fonction de leurs besoins et en combinaison avec d'autres alternatives de mobilité (transports publics, mobilité active, etc.).

Befimmo va également démarrer une formation long-terme en ecodriving pour toute l'équipe. Cette formation est basée sur des conseils et astuces théoriques en fonction de la motorisation du véhicule mais surtout sur des données spécifiques liées au véhicule, en utilisant la gamification autour de l'écoconduite. Ce programme vise à améliorer de manière significative l'impact carbone de la conduite pour notre équipe, mais aussi à réduire le stress et les accidents de voiture lors des déplacements.

1. Sur base des informations en notre possession, nous avons établi des hypothèses de parcours pour les membres restants de l'équipe.



SOCIAL



Cette section se concentre sur les principaux objectifs et actions sur le plan social qui sont planifiés ou en cours afin d'avoir un impact direct sur la performance sociale de Befimmo, et ainsi soutenir la création de valeur globale de la Société. Toute la chaîne d'approvisionnement est couverte dans cette section.

- P.72** DÉVELOPPEMENT ET BIEN-ÊTRE DE L'ÉQUIPE
- P.80** SERVICES ET OPPORTUNITÉS DE NETWORKING
- P.83** GESTION RESPONSABLE DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT
- P.86** INTÉGRATION DES IMMEUBLES DANS LES VILLES
- P.89** CONFORT, SÉCURITÉ ET SÛRETÉ À TRAVERS LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT
- P.92** ENGAGEMENT ENVERS LA COMMUNAUTÉ

Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs sociaux, se trouve dans le chapitre Données de performance de ce Rapport.

SOCIAL

Développement et bien-être de l'équipe.



Pourquoi est-ce important

Prendre soin de l'équipe de Befimmo et investir dans des solutions de bien-être est d'une importance capitale pour la motivation et la productivité globales.

1. Objectif permanent.

PLAN D' ACTIONS 2030

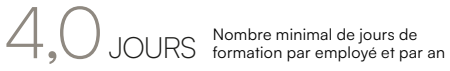


Taux de satisfaction globale de l'équipe

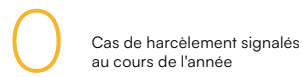
OBJECTIF → 85% OU UNE AMÉLIORATION D'ANNÉE EN ANNÉE¹



OBJECTIF → 8/10¹

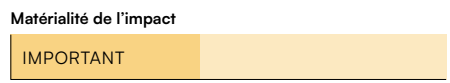


OBJECTIF → 5 JOURS PAR AN¹



OBJECTIF → 0 CAS¹

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ



Description et approche

Talent et performance

Développer l'équipe individuellement et collectivement

Maximiser le talent des membres de l'équipe est essentiel pour Befimmo. Dans une perspective d'apprentissage permanent, la Société permet à son équipe d'accéder à des formations de haute qualité et à des opportunités de développement afin d'accroître l'efficacité dans son travail.

Les formations peuvent être :

- Axé sur les affaires : Formation spécifique liée à l'immobilier ou à des sujets innovants. Depuis trois ans, nous permettons à certains employés de suivre un Master en cours du soir et nous les soutenons dans ce processus d'apprentissage ;
- Axées «soft skills» : Cours de langues ou d'IT ;
- Axées sur le développement personnel : Cours de gestion du temps ou de pleine conscience ; ou
- Des cours internes organisés : Cours d'IT, formation à la cybersécurité, formation au développement durable ou à l'environnement.

Conformément à la législation, chaque salarié à temps plein dispose désormais d'au moins quatre (en 2023) ou cinq (à partir de 2024) jours de formation par an. Pour les travailleurs à temps partiel et les employés qui n'ont pas travaillé pendant une année civile complète, une base proportionnelle s'applique. Chaque membre de l'équipe ou chaque département peut proposer une formation à tout moment à son responsable et au département RH.

Tous les nouveaux arrivants reçoivent une formation supplémentaire pour se familiariser avec la méthode de travail de Befimmo :

- Le département RH accueille les nouveaux membres de l'équipe et leur présente tous les outils de communication utilisés par Befimmo pour informer le personnel ;
- Le département IT fournit toutes les informations nécessaires sur le matériel informatique et le conseiller en prévention explique

- toutes les procédures de sécurité mises en place ;
- Les nouveaux membres de l'équipe reçoivent une sensibilisation obligatoire au développement durable ainsi qu'une formation à la Politique ESG et à la Politique de philanthropie et de partenariat associatif ;
 - Ils reçoivent également une formation obligatoire sur les documents officiels de gouvernance tels que le Code d'éthique, y compris la Politique de lutte contre la corruption, la Politique de confidentialité des données, la Politique de diversité, d'inclusion et de tolérance zéro et la Whistleblowing Policy.

Outre le dialogue permanent, chaque membre de l'équipe reçoit une évaluation annuelle, orientée vers la communication et le développement du personnel.

Identifier, attirer et retenir les bonnes personnes

La politique de recrutement de Befimmo se fonde autant sur des valeurs communes que sur des soft skills et des compétences techniques. En outre, tout au long du processus de recrutement, de la publication des offres d'emploi aux entretiens de sélection, la Société n'exprime aucun jugement qui pourrait être considéré comme discriminatoire. Befimmo publie ses offres d'emploi sur le site internet de la Société, sur LinkedIn et sur l'Intranet.

Befimmo applique une politique salariale alignée, ouverte et diversifiée, sans aucune différence fondée sur le genre, l'origine, les convictions ou l'orientation sexuelle, et entièrement en ligne avec le benchmark applicable. Le package salarial comprend :

- Un salaire de base qui dépend de la Commission paritaire 200 ;
- Un plan de bonus non récurrent (Convention Collective de Travail 90) ;
- Un ensemble d'avantages extralégaux et de systèmes de protection sociale tels qu'un régime de retraite complet, une assurance-vie, une large couverture de soins de santé, des soins en cas d'incapacité et d'invalidité et un congé parental ;
- Des chèques-repas et des écochèques ;
- L'équipement nécessaire pour une exécution parfaite du travail, comme les ordinateurs portables et les téléphones mobiles les plus récents ;

- Des solutions de mobilité telles que des voitures de société, des vélos électriques, des véhicules partagés et des packs de mobilité (mobility@BEFIMMO) permettant aux membres de l'équipe de choisir la solution de mobilité qui répond le mieux à leurs besoins ;
- Des paniers de fruits, des petits-déjeuners ou des déjeuners sains, et l'accès à des cours de sport et de bien-être pour un corps et un esprit en bonne santé ;
- Une prime mensuelle de 50 € distribuée à tous les membres de l'équipe en raison d'un télétravail plus récurrent ;
- Un système d'échange d'une partie du bonus annuel contre des avantages extralégaux tels que des jours de congé supplémentaires, des outils informatiques, le remboursement de l'assurance pension privée, le leasing de vélos, une carte de mobilité, etc. (mychoice@BEFIMMO).

Cela concerne tous les membres fixes de l'équipe, qui travaillent tous à partir du siège social à Bruxelles (le lieu d'opération important).

En termes de mobilité interne, dès qu'un poste se libère, la description du poste est publiée sur l'Intranet. Cela donne la possibilité aux membres de l'équipe de changer de fonction sans quitter la Société. Les possibilités de mobilité interne et de gestion des talents permettent de limiter la rotation («turnover») du personnel et de maintenir une motivation élevée.

ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)

AUTRES EMPLOYÉS

6,53

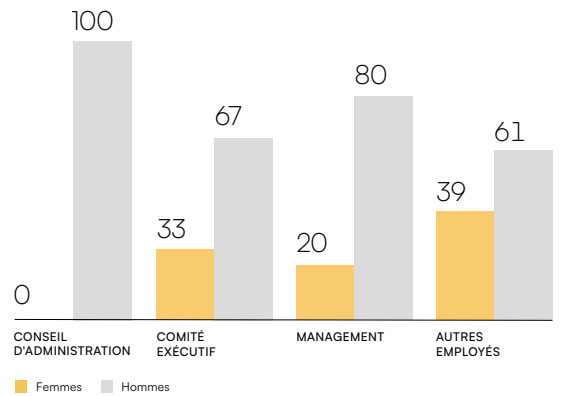
MANAGEMENT

8,57

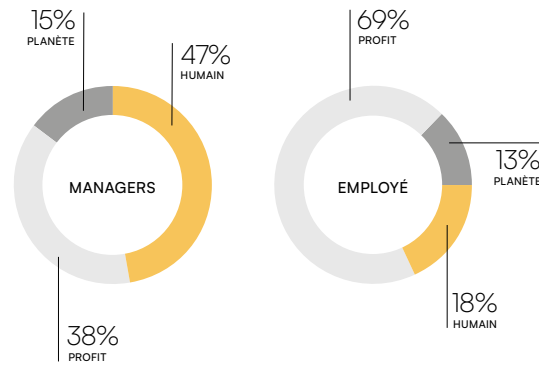
COMITÉ EXÉCUTIF

10,24

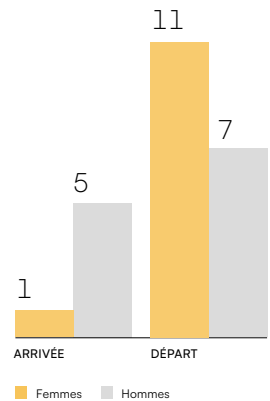
RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



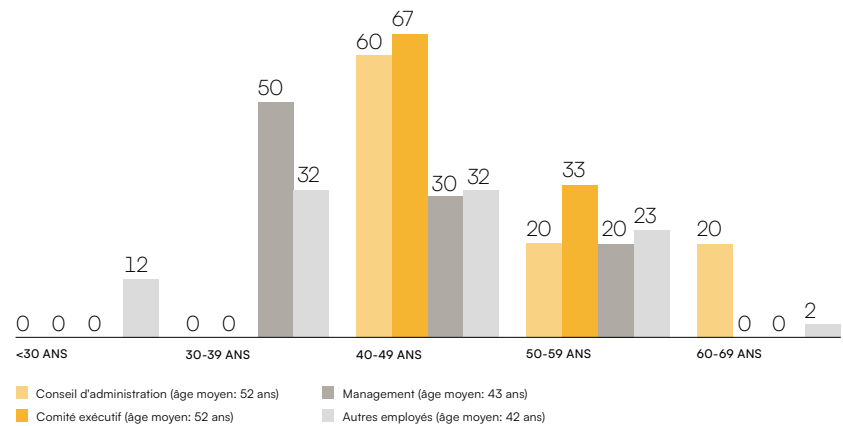
RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATIONS, HORS FORMATIONS DE LANGUES ET D'IT



ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



RÉPARTITION ÂGE (%)



Assurer le dialogue social

Befimmo a établi un Code d'éthique et elle respecte les règles fixées par la loi belge sur le travail et d'autres cadres de référence, telles que :

- Les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) ;
- Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- Les principes du UN Global Compact ;
- Les Objectifs de Développement Durable.

Ces règles stipulées dans les lois et cadres de référence susmentionnées comprennent, entre autres, le respect des droits de l'homme, le respect de la liberté d'association, le droit de négociation collective, l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire, l'abolition effective du travail des enfants, l'élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession, et énoncent des conditions claires concernant l'âge minimum d'admission à l'emploi, le salaire minimum et les heures de travail.

Befimmo a pour but de toujours garder une approche centrée sur l'humain et un dialogue ouvert avec l'ensemble de son équipe sur tous les sujets, tout en protégeant et en respectant la vie privée de ses employés. La déclaration de confidentialité établie à cet égard définit la base sur laquelle les données personnelles collectées auprès de la Société ou fournies à celle-ci seront traitées.

Enfin, le droit à la liberté d'association et à la négociation collective est assuré par des élections sociales obligatoires, qui ont lieu tous les quatre ans. En 2020, ce processus a été interrompu en raison de l'absence de candidats. Les prochaines élections auront lieu en 2024. Lors de ces élections sociales, le département RH informe tous les membres de l'équipe de leur droit à la libre association et à la négociation collective.

Au cours de l'année de référence, aucun cas de non-respect de la législation et de la réglementation sociale et économique n'a été signalé.

APERÇU DE L'ÉQUIPE BEFIMMO

Membres de l'équipe¹

76
qui bénéficient tous d'un statut
d'employés et d'un contrat
à durée indéterminée

Âge moyen

43
ANS

Diversité des genres

37% FEMMES & 63% HOMMES

Ancienneté moyenne

6,8
ANNÉES

Heures de formation

30,2
de formation par personne pour
un budget moyen de 847,16 €/an
(IT et langues compris)

Membres de l'équipe évalués

100%
ANNUELLEMENT

Ecart salarial

31%

Nouveaux membres de l'équipe

06
➤ 5 hommes et 1 femme
➤ Âge moyen: 31
➤ EPRA new hire rate: 7,89%

Départs

18
➤ 7 hommes et 11 femmes
➤ 15 démissions, 0 départs à la retraite et 3 licenciements
➤ Âge moyen: 41
➤ EPRA turnover rate: 23,68%

Mobilité interne

01
CAS

Promotion interne

03
CASE

1. À l'exclusion du Comité exécutif et des consultants.

Diversité, inclusion et égalité des chances

La diversité est considérée comme une source de partage des connaissances pour Befimmo. Notre politique de recrutement est ouverte à la diversité et sans critères de sélection liés directement ou indirectement au genre, à l'âge, au handicap, à l'origine, aux convictions ou à l'orientation sexuelle.

La Société a adopté une Politique de diversité, d'inclusion et de zéro tolérance qui complète les dispositions légales et réglementaires internationales, européennes et belges applicables.

Diversité des genres

Befimmo soutient l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes en termes d'accès à l'emploi, de formation, de promotion et de conditions de travail. La politique salariale garantit un traitement équitable des hommes et des femmes, en se basant uniquement sur des critères non genrés, tels que la cohérence interne et les benchmarks sectoriels.

Un certain nombre de nouveaux recrutements sont prévus pour 2024, et un accent particulier sera mis sur l'obtention d'un équilibre plus optimal entre les hommes et les femmes au sein de nos équipes.

Diversité des âges

La répartition par âge de Befimmo est très diversifiée. 11% des membres de l'équipe ont moins de 30 ans, tandis que 24% ont plus de 50 ans. Befimmo s'engage à continuer d'attirer de jeunes talents et à maintenir les membres plus âgés de l'équipe en activité et à les aider dans leur transition vers la retraite.

Zéro discrimination et harcèlement

La Société pratique une opposition explicite à toute forme de discrimination à travers un Code d'éthique et le règlement de travail interne qui démontrent son engagement pour un dialogue transparent et la non-discrimination.

En cas de violation du Code, les membres de l'équipe peuvent signaler en toute confidentialité tout cas de harcèlement ou de discrimination (préssumé) au département RH ou au Legal Corporate. Chaque occurrence fait l'objet d'une enquête approfondie et sera suivie d'une sanction disciplinaire, comme indiqué dans le règlement de travail interne. Au cours de l'exercice 2023, aucun cas de discrimination n'a été signalé.

Befimmo a également nommé une personne de confiance. La personne de confiance a un statut juridique spécial ainsi qu'un code de conduite et de confidentialité très strict. Il ou elle est au service des collaborateurs pour les aider s'ils sont victimes ou témoins de faits de harcèlement.

Les motifs et les sanctions en matière de discrimination sont décrits en détail dans le contrat de travail de chaque membre de l'équipe.

Inclusion sociale

Depuis quelques années, Befimmo a mis en place de multiples actions sociales.

L'une de ces actions est d'être membre de l'association Be.Face, qui encourage les membres de l'équipe à aider des jeunes sans emploi à trouver un travail (initiative Bright Future) ou à accompagner des adultes motivés qui ont un réel projet professionnel et qui rencontrent des difficultés d'accès à l'emploi (initiative Job Academy).

❏ ENGAGEMENT ENVERS LA COMMUNAUTÉ, P.92

Befimmo promeut l'intégration des jeunes travailleurs en prenant des stagiaires. En 2023, deux stagiaires ont rejoint Befimmo pour une mission temporaire. En outre, le Real Estate Starters Programme constitue également une étape vers une meilleure intégration des jeunes talents au sein de la Société.



CASE STUDY — Real Estate Starters Programme

En 2023, Befimmo a lancé son Real Estate Starters Programme afin de permettre à de jeunes talents de découvrir notre métier en suivant un programme de développement professionnel.

Ce programme permet à de jeunes diplômés universitaires en ingénierie, ingénierie de gestion ou école de commerce d'effectuer trois stages de huit mois chez Befimmo : une occasion en or de découvrir la Société, le monde de l'immobilier et ses différents métiers, ainsi que le monde du travail avant d'évoluer vers un poste spécifique.

Notre premier Junior Real Estate Officer nous a rejoints en septembre 2023 au sein du département Commercial.

«Le Real Estate Starter Programme est unique car **il permet de découvrir de multiples facettes d'un acteur majeur immobilier**. De plus, Befimmo adopte une stratégie axée sur un avenir durable qui m'attire énormément. Cette combinaison en fait une opportunité idéale pour acquérir des connaissances approfondies et se lancer dans le monde d'immobilier.»

ALEXIS VANDAMME | REAL ESTATE STARTER

Bien-être

Le bien-être des membres de l'équipe est essentiel pour la motivation et la productivité. Befimmo applique la loi belge relative au bien-être des travailleurs lors l'exécution de leur travail ainsi que d'autres initiatives visant à accroître ce bien-être, expliquées ci-après.

Créer un environnement de travail agréable

En tant que spécialiste de la création d'environnements de travail, le siège de Befimmo se doit d'être un exemple pour le monde extérieur. Son siège social illustre à 100% la vision que Befimmo défend chaque jour auprès de ses clients. Les bureaux de la Société sont situés dans le même immeuble que Silversquare et Sparks, et permet aux membres de l'équipe d'expérimenter son modèle hybride au quotidien. Mais surtout, ce déménagement permet aux membres de l'équipe de trouver un équilibre entre temps au bureau, nomadisme dans les centres Silversquare et télétravail, créant ainsi la flexibilité nécessaire à chacun.

Tous les postes de travail sont bien équipés, incluant le matériel informatique nécessaire et les aspects ergonomiques tels que des chaises de bureau professionnelles pour répondre aux besoins de confort de tous les membres de l'équipe.

Assurer la santé et la sécurité au travail

La Société compte quatre secouristes dans son équipe, qui bénéficient d'un cours de recyclage annuel. Befimmo organise également des exercices d'évacuation en cas d'incendie à son siège social pour tous les membres de l'équipe.

Befimmo accorde également une grande attention au bien-être mental et aux signaux de stress au sein de l'équipe. La violence, les intimidations ou le harcèlement sexuel sont considérés comme des risques psychosociaux et doivent être surveillés, prévenus et condamnés à tout prix.

Plaintes en
matière d'emploi

0

Taux d'absentéisme
court terme

2,84%

➤ Comparé au taux moyen de 3,53% en Belgique
➤ Taux d'absentéisme EPRA : 8,90%

Accidents
de travail

05

Injury rate (EPRA)

0,0%

Lost Day rate (EPRA)

0,1%

Secouristes

04

DONT
LE RECYCLAGE
ANNUEL EST
ASSURÉ

Conseiller
en prévention

01

DE NIVEAU 3

Étude de risque
annuelle

01

Formations liées
à la sécurité

30

HEURES

(ex.: (formations équipiers de première intervention, sécurité sur chantier, BA4, secourisme, prévention amiante, etc.)

Garder un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée
Befimmo a déterminé pour tous les membres de son équipe une semaine de travail à temps plein de 37,5 heures, calculée sur une base annuelle. De plus, grâce à un système mis en place par le gouvernement belge, il est possible d'acheter jusqu'à cinq jours de congé supplémentaires par an.

Dans le cadre des horaires de travail et de l'organisation de l'entreprise, la Société propose des solutions aux membres de son équipe afin d'optimiser leur équilibre entre vie professionnelle et vie privée.

Befimmo a créé une politique du travail à domicile qui permet à chacun de trouver son équilibre dans le temps et l'espace. La façon de travailler évolue, et Befimmo souhaite encourager cette évolution. En introduisant le travail à domicile structurel, la Société veut s'assurer que les équipes puissent continuer à travailler ensemble de manière fluide tout en améliorant le confort de ses collaborateurs en termes de mobilité et d'équilibre vie professionnelle/vie privée. Les membres de l'équipe

sont également autorisés à travailler dans un centre de coworking Silversquare qui pourrait être plus proche de leur domicile. Le travail à distance s'est accompagné d'une formation sur la cybersécurité, permettant aux membres de l'équipe d'être plus conscients des dangers digitaux, ainsi que sur l'utilisation de Microsoft Teams.

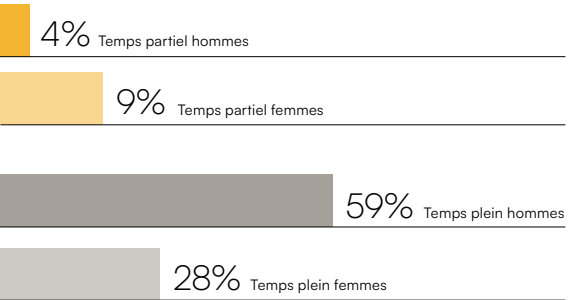
Les membres de l'équipe peuvent également organiser leurs horaires de travail de manière un peu plus flexible. Le besoin d'adapter leurs horaires de travail ou leur emploi du temps peut être discuté avec leur responsable direct.

Une campagne interne a également été lancée concernant le droit à la déconnexion. Une charte a été mise en place et présentée à tous les membres de l'équipe. Cette charte stipule le fait que personne ne doit se sentir obligé de répondre aux mails avant ou après les heures de travail. Des conseils ont également été donnés par le département IT sur la manière de désactiver certaines notifications sur les téléphones de chacun.

ACTIVITÉ À TEMPS PARTIEL

13%

- › Contractuels, crédits temps et congé parental partiels
- › Dont 3 hommes et 7 femmes
- › Avec les mêmes avantages extra-légaux



+ CASE STUDY — Bien-être au travail

Les membres de l'équipe confrontés à des problèmes psychosociaux peuvent entrer en contact avec des professionnels de Pulso par le biais du programme d'aide aux employés, le Employee Assistance Programme. Ce programme de support offre des conseils confidentiels ou un soutien pour des questions professionnelles ou personnelles. Il vise à éviter les maladies mentales et à maintenir un taux d'absentéisme aussi bas que possible. Des informations sur ce programme sont remises à chaque nouvel arrivant.

Une personne du département RH est officiellement certifiée comme personne de confiance. Les membres de l'équipe peuvent s'adresser à la personne de confiance à tout moment en cas de problèmes avec les superviseurs, de questions psychosociales, de discrimination et de harcèlement. De plus, le CESI (service externe de prévention et de protection au travail) peut également être contacté en cas de problèmes liés au bien-être des membres de l'équipe. La personne de confiance examine les demandes, conseille les membres de l'équipe et agit en toute impartialité. Cette personne tient un registre anonyme des déclarations des membres de l'équipe.

Afin de garder un esprit sain dans un corps sain, les membres de l'équipe ont accès à des cours de sport dans l'immeuble. En outre, des paniers de fruits et des déjeuners sains sont régulièrement organisés pour tous les membres de l'équipe.



Entretenir un dialogue permanent

Befimmo a adopté un processus général pour s'engager auprès de ses propres employés.

Afin d'être aussi transparent que possible envers l'équipe, Befimmo accorde une attention particulière à la communication interne, par le biais de l'Intranet, d'écrans d'information, de canaux informels tels que le Teams Flash Info, et de présentations régulières des réalisations à l'ensemble de l'équipe. La Société organise également des Speakers' Corners toutes les six semaines, pendant lesquels le Comité exécutif et les Managers répondent à toutes les questions de l'équipe.

Le processus d'évaluation annuelle comprend deux entretiens par an entre l'employé et son supérieur hiérarchique. Les évaluations sont planifiées en juin et en décembre.

Un processus de rapport d'étonnement donne l'opportunité aux nouveaux arrivants de donner leur avis global après quelques semaines chez Befimmo. Ce processus permet de saisir les premières impressions des nouveaux membres de l'équipe.

Dans le cadre du dialogue permanent, la Whistleblowing Policy prévoit un système visant à donner à chaque membre de l'équipe les moyens nécessaires pour signaler les manquements à un point de contact central au sein de Befimmo, en toute confidentialité et sans crainte de représailles au sens large. Cette Politique est décrite dans le chapitre Gouvernance du présent Rapport et est accessible sur le site internet de la Société.

DA GOUVERNANCE : ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ, P.114

Resserrer les liens et vivre de belles choses ensemble

Befimmo dispose d'un esprit d'équipe extrêmement solide. Les liens entre les membres de l'équipe cultivent la motivation et la productivité au sein des différents départements. Cette culture d'entreprise est entretenue par différents projets et activités destinés aux membres de l'équipe.

Befimmo a son propre team event qui rassemble tous les membres de l'équipe et des activités culturelles ont également été mises en place tous les deux mois pour l'équipe sous le nom de "Culture Club".

Befimmo dispose également de son propre comité d'activités, le Comité B+. Créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité exécutif, ce comité organise régulièrement tout au long de l'année des activités sportives, culturelles, festives, caritatives et familiales.

Perspectives d'avenir

Après deux années marquées par une forte évolution de l'équipe et de nos objectifs, 2024 sera l'année de la consolidation. Un certain nombre de nouvelles recrues viendront renforcer les équipes existantes. L'année 2024 sera l'occasion de porter un regard neuf et d'effectuer un travail essentiel sur notre identité et les valeurs que Befimmo souhaite promouvoir à l'avenir. Un accent particulier sera mis sur la recherche d'un bon équilibre des genres au sein de nos équipes.

Par ailleurs, en mai, des élections sociales seront organisées comme tous les quatre ans.

SOCIAL

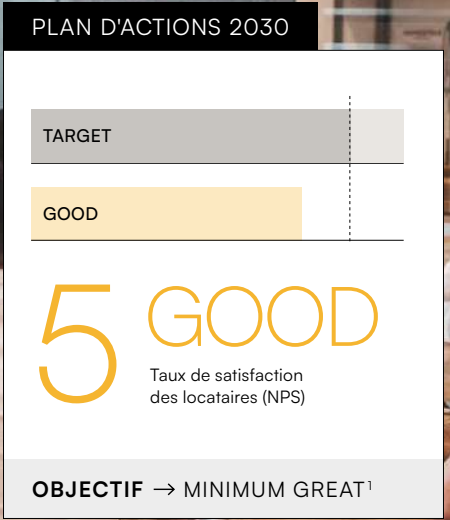
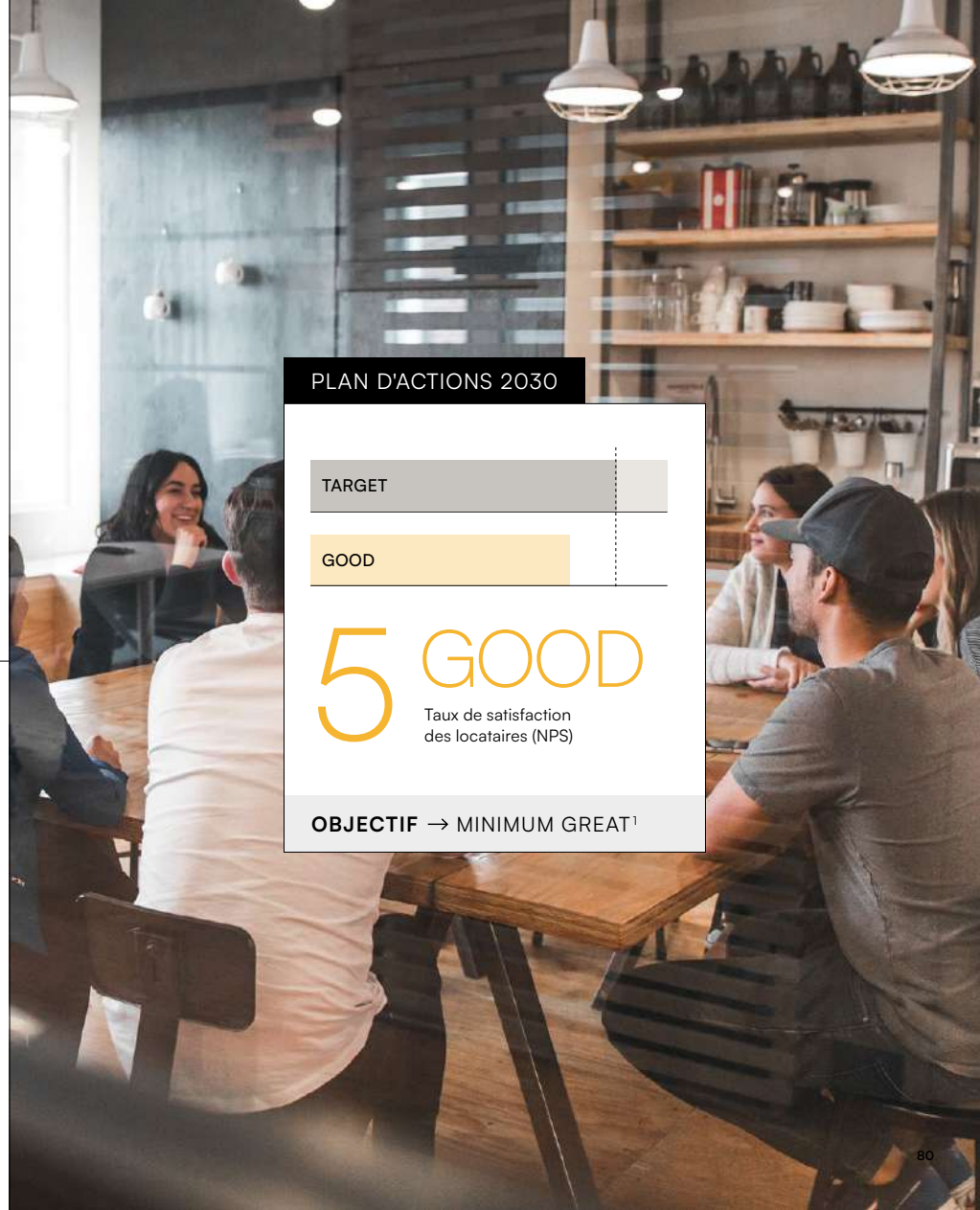
Services et opportunités de networking.



Pourquoi est-ce important

En réponse à la tendance mondiale du travail hybride, l'objectif principal de cette réflexion est de connecter les différents immeubles du portefeuille de Befimmo, de donner plus de flexibilité aux locataires en leur offrant différents environnements de travail dans des immeubles interconnectés, et d'offrir une gamme de services dans l'ensemble du portefeuille pour améliorer l'expérience utilisateur et créer des connexions et des communautés.

1. Objectif permanent.



Description et approche

Les environnements conçus par Befimmo sont tous imaginés et développés pour que l'ensemble des utilisateurs y vivent une expérience agréable, productive et toujours plus connectée. Aujourd'hui, les occupants sont à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble «premium». Ils souhaitent travailler dans des espaces lumineux, agréables et ouverts sur l'extérieur, et avoir accès à des services qui facilitent leur quotidien, tout en bénéficiant d'une grande flexibilité.

Services dans le portefeuille

Afin de choisir le bon service pour le bon immeuble, chaque immeuble est évalué sur ses services existants et les locataires sont questionnés par rapport à leurs besoins. Le développement d'un CRM - une base de données qui regroupe les coordonnées des occupants individuels - aide à effectuer des évaluations de besoins auprès d'un public beaucoup plus large. En 2023, Befimmo a dès lors organisé sa deuxième enquête pour les locataires sous la forme d'un NPS. Pour cet NPS, la Société a inclus 10 de ses immeubles multi-locataires contenant des services mis en œuvre pour les occupants. En tenant compte d'une participation de 8% des locataires, l'enquête a révélé un score de 5, ce qui correspond à un GOOD selon l'échelle de réponse NPS. Le feedback a été envoyé au Property Management afin de prendre des mesures si nécessaire.

Réseau de coworking et occasions de rencontre

L'évolution du monde du travail est désormais une réalité, tout comme la digitalisation accrue de notre société. C'est pourquoi Befimmo offre une variété d'environnements de travail dans un modèle de bureau hybride, allant des bureaux conventionnels aux immeubles entièrement consacrés au coworking, en passant par un mélange des deux. Les utilisateurs bénéficient d'une certaine flexibilité quant à la durée de leur contrat, à l'espace de travail qu'ils occupent (plus ou moins grand selon leurs besoins) et aux salles de réunion qu'ils peuvent utiliser.

En réponse, Befimmo, et sa filiale Silversquare développent un réseau d'espaces de travail interconnectés. Des communautés sont créées au sein du réseau entre les start-ups, les scale-ups et les petites et grandes entreprises grâce à l'organisation d'événements, de présentations, de sessions de brainstorming, etc. Il s'agit d'un moyen unique de stimuler la créativité, l'innovation et l'interaction entre toutes sortes d'entreprises et d'entrepreneurs.

En 2023, Silversquare exploite 11 espaces de coworking à Bruxelles, dans sa Périphérie, en Flandres, en Wallonie et au Grand-Duché de Luxembourg. En 2024, un douzième centre de coworking a ouvert ses portes à Louvain-la-Neuve, portant l'espace de coworking total à 55.824 m².

Outre les environnements de coworking flexibles et inspirants, Befimmo est également partenaire de Sparks, qui propose un environnement de réunion spécial comprenant des salles de réunion innovantes. Chez Sparks, il y a des salles de réunion spécifiques pour des objectifs spécifiques, qu'il s'agisse d'une réunion (in)formelle, d'une session de brainstorming spontanée, d'une conférence, d'un livestream ou d'un hackathon. Sparks propose également des formules de soutien, généralement des services de réunion et une assistance professionnelle, afin de faire passer les réunions à un niveau supérieur.



SPARKS



CASE STUDY — Ouvertures Silversquare

En mars, Silversquare North, l'espace de coworking de 7.350 m² situé à proximité du canal de Bruxelles, a été officiellement inauguré.

Au cours de l'été, Silversquare a également ouvert son tout premier site à Anvers, dans l'A-Tower. D'une superficie impressionnante de 5.800 m², cet espace répond parfaitement aux besoins des professionnels d'aujourd'hui. L'éventail de choix est large : postes de travail fixes, bureaux flexibles et bureaux privés. Le lieu est équipé de plusieurs salles de réunion, de coins inspirants pour le brainstorming et de coins café agréables.

Enfin, après l'ouverture officielle de son premier site en Wallonie, le Silversquare Guillemins à Liège, Silversquare y poursuit son expansion à Louvain-la-Neuve : un espace de coworking de presque 4.000 m² répartis sur deux étages. La première pierre a été posée début septembre, la livraison du projet s'est faite quant à elle en février 2024.



*«Nous sommes très fiers de l'ouverture de ce coworking à Anvers, qui marque nos débuts dans la plus grande ville de Flandre. **Le fait qu'un mois après l'ouverture, nous ayons déjà loué un quart de nos bureaux privés montre clairement l'enthousiasme des Anversois. Avec Silversquare Antwerp Tower, nous voulons créer un environnement stimulant qui inspire et fait progresser le tissu économique local.***

ALEXANDRE PONCHON
UN DES FONDATEURS DE SILVERSSQUARE.

Perspectives d'avenir

Afin d'évaluer régulièrement la satisfaction des locataires et d'agir en fonction du feedback, Befimmo continuera à évaluer les besoins en services des locataires de son portefeuille par le biais de la méthode de scoring NPS. Après deux années d'essai et d'élargissement progressif du champ d'application, la Société est maintenant prête à inclure tous les immeubles à locataires multiples de son portefeuille où des services sont proposés. Le NPS sera également organisé une fois par an.

Outre les immeubles en exploitation, tous les projets de (re)développement seront conçus de manière à inclure les services adéquats pour les occupants. Lors de l'intégration des services dans les projets, Befimmo prend en considération la localisation de l'immeuble pour ajouter encore plus de confort à ses occupants. Afin d'intégrer ses immeubles dans les villes, la Société ouvrira son offre de services au quartier chaque fois que cela sera possible.

En ce qui concerne le réseau de coworking, Silversquare cherchera désormais à étendre son réseau aux Pays-Bas également, conformément à la stratégie de Befimmo.

SOCIAL

Gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement.



Pourquoi est-ce important

Befimmo a un rôle à jouer pour promouvoir un comportement durable et éthique tout au long de sa chaîne de valeur. Afin d'établir des partenariats solides avec ses parties prenantes, celles-ci doivent être intégrées au Plan d'Actions 2030 de Befimmo.

1. Les fournisseurs importants sont ceux qui présentent un risque potentiel en ce qui concerne les aspects ESG.



PLAN D'ACTIONS 2030

À INITIER

Part des fournisseurs importants¹ évalués

OBJECTIF → 100% D'ICI 2024

À INITIER

Part des fournisseurs importants¹ engagés

OBJECTIF → 25% D'ICI 2030

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact

IMPORTANT

Matérialité financière

IMPORTANT

Befimmo essaie autant que possible de **travailler avec des fournisseurs locaux.**

87% de tous les
fournisseurs de 2023
sont basés en Belgique

2% se situent en dehors
de l'Europe

Description et approche

Upstream et midstream : Fournisseurs

Befimmo consacre beaucoup d'efforts à la définition de la meilleure stratégie pour inclure l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement dans son état d'esprit ESG. L'objectif premier de cet exercice est de générer un impact ESG positif sur l'ensemble de la chaîne de valeur et, ce faisant, d'embarquer de plus en plus de parties prenantes dans cette aventure. Pour ce faire, la Société a défini les principales étapes à entreprendre afin d'intégrer tous les fournisseurs importants.

✎ VOIR PAGE SUIVANTE

Les décisions concernant la sélection et/ou les actions potentielles nécessaires seront prises en concertation avec le Comité exécutif, les Leaders et les Managers des départements concernés.

Le profil de risque de la chaîne d'approvisionnement en amont de la société est structurellement faible puisque Befimmo est un acteur local, agissant en Belgique, qui fixe directement ses fournisseurs en vertu du droit belge. Befimmo essaie autant que possible de travailler avec des fournisseurs locaux. 87% de tous les fournisseurs de 2023 sont basés en Belgique, et seulement 2% se situent en dehors de l'Europe.

D'autre part, Befimmo a également un rôle éthique à jouer vis-à-vis de ses fournisseurs. Lorsque cela est stipulé dans le contrat avec le fournisseur, ou si nécessaire, la Société accélère le paiement de la facture afin de respecter les délais et d'éviter les retards de paiement.

De plus, Befimmo a également participé à la certification EcoVadis et a reçu la Médaille de Platine, la plus haute récompense, qui distingue le top 1% des entreprises actives dans le même secteur d'activité tel qu'évalué par l'agence de notation.

Downstream : Locataires et occupants

En tant que dernier maillon de la chaîne d'approvisionnement, les locataires et les occupants des immeubles doivent également être pris en considération. Afin de comprendre l'importance de l'ESG pour chaque locataire, Befimmo a développé et mis en œuvre des mesures de prévention contre le risque de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, en vue de l'évaluation préalable des locataires et occupants potentiels avant d'entamer toute relation d'affaires avec eux. Chaque locataire «à risque» peut être exclu si cela est jugé nécessaire.

✎ GOUVERNANCE : ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ, P.114

Perspectives d'avenir

Comme indiqué ci-avant, en 2024, la Société mettra en œuvre un processus d'évaluation des fournisseurs pour tous les fournisseurs «à risque», conformément à sa procédure de diligence raisonnable. L'ensemble du processus sera mis en place courant 2024, en commençant par la signature du Code de conduite et en passant par le processus d'évaluation mené par EcoVadis pour les fournisseurs importants. Tous les nouveaux fournisseurs seront initiés au processus à partir de 2024.



Befimmo a également participé
à la certification EcoVadis
et a reçu la Médaille de Platine.

PRINCIPALES ÉTAPES À ENTREPRENDRE AFIN D'INTÉGRER TOUS LES FOURNISSEURS IMPORTANTS

Étape	Définition	Actions de Befimmo	Implémentation
Définition de la stratégie	Identifier les fournisseurs clés ayant l'impact le plus important dans notre chaîne d'approvisionnement	Befimmo a établi une liste de fournisseurs importants, basée sur le montant de la facture payée au cours de l'année ainsi que leur risque environnemental et social.	→ 2023
Code de conduite des fournisseurs	Créer code de conduite pour tous les fournisseurs, basé sur les dix Principes du Pacte mondial des Nations unies afin de couvrir toutes les dimensions ESG	Befimmo a envoyé le Code de conduite revu à tous ses fournisseurs importants afin qu'ils le lisent et le signent. Il s'agit d'une première étape vers l'intégration de nos fournisseurs dans l'état d'esprit ESG de la Société.	→ Q1-Q2 2024
Évaluation	Sélectionner un questionnaire ESG pour évaluer la performance des fournisseurs importants	Befimmo a choisi EcoVadis pour évaluer les fournisseurs importants sur les trois dimensions ESG. L'évaluation s'inspire largement des dix Principes du UN Global Compact. Chaque fournisseur invité obtiendra un score en fonction de sa performance ESG. Grâce à la plateforme EcoVadis, Befimmo pourra solliciter des actions pour améliorer certains scores si nécessaire.	→ Q2-Q3 2024
Sélection et rétention	Définir les exigences à respecter par les fournisseurs à sélectionner / à embarquer	Befimmo devra décider des exigences à mettre en place après les résultats d'EcoVadis. La discussion devra être établie en fonction des différentes situations : - Les fournisseurs qui répondent aux exigences ESG ; - Les fournisseurs qui ne répondent pas aux exigences ESG mais qui sont prêts à faire un effort pour améliorer leur propre empreinte ; - Les fournisseurs qui ne veulent pas améliorer leur empreinte ou qui refusent de participer.	→ Q4 2024
Suivi des performances	Gérer le processus d'évaluation des fournisseurs sur le long terme, assurer un examen continu de leurs performances et suivre les progrès réalisés au fil du temps	Befimmo ajoutera tous les nouveaux fournisseurs importants à l'exercice EcoVadis afin qu'ils soient évalués au cours de l'année. Les fournisseurs existants feront l'objet d'un suivi et leur participation à EcoVadis devra être renouvelée tous les ans.	→ 2024
Reporting	Communiquer l'information aux fournisseurs	Befimmo entretiendra un dialogue régulier avec ses principaux fournisseurs afin de les associer à son parcours ESG.	→ À partir de 2024

SOCIAL

Intégration des immeubles dans les villes.



Pourquoi est-ce important

Tout projet de (re)développement a inévitablement un impact sur les communautés environnantes. C'est pourquoi Befimmo étudie l'intégration des immeubles dans leur environnement et qu'elle reste en contact avec les parties prenantes concernées.

1. Projets: projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).
2. Objectif permanent.

PLAN D'ACTIONS 2030

100%

Part des projets¹ ouverts sur la ville et sa communauté

OBJECTIF → 100%²

100%

Part des projets¹ réalisés à travers un programme d'engagement communautaire

OBJECTIF → 100%²

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact



Matérialité financière





Description et approche

Tout immeuble est inclus dans une communauté et un environnement. Befimmo entend faire en sorte que chaque immeuble se fonde en toute harmonie dans le quartier où il est implanté.

L'intégration est analysée et réalisée en termes :

- **D'architecture** : L'immeuble doit se fondre dans son environnement en termes de forme et d'esthétique ;
- **De durabilité** : Afin d'être un utilisateur responsable de l'espace urbain, les défis pour Befimmo sont également de revaloriser les espaces sous-utilisés, de les dédier à de nouvelles fonctions, de laisser plus d'espace pour les zones vertes et récréatives, et de transformer les espaces ordinaires en espaces inspirants ;
- **De ses communautés** : La Société désire offrir des services à toutes les communautés des immeubles (locataires, mais aussi habitants du quartier).

Une façon d'intégrer les immeubles dans les villes est de les ouvrir à toutes les communautés environnantes. Cela signifie qu'un immeuble offre à tous des services partagés tels qu'un restaurant, un centre de fitness ou une terrasse. La Société propose donc des espaces à usage mixte comprenant des coworkings, des restaurants et des logements, créant ainsi des mouvements et des communautés au sein et autour de l'immeuble afin de maximiser les interactions entre communautés.

Ceci nous amène à la deuxième ambition de Befimmo concernant l'intégration des immeubles dans les villes, à savoir le contact avec les parties prenantes impliquées dans les projets de (re)développement. Befimmo entretient des relations stables et durables avec les communautés locales autour de ses actifs, basées sur la création d'impacts positifs et sur une communication réciproque utilisant différents canaux. Cela permet à la Société d'identifier leurs besoins et leurs attentes.

✓



Befimmo fait en sorte que **chaque immeuble se fonde en toute harmonie** dans le quartier où il est implanté.

D'une part, les départements Project et Communication travaillent ensemble pour créer un véritable plan de communication pour chaque projet de (re)développement. Ce plan comprend des sessions d'information, des présentations du projet, des ateliers, mais aussi des campagnes de communication via des sites web dédiés, des bulletins d'information et des réseaux sociaux. D'autre part, les communautés locales sont informées sur comment elles peuvent entrer en contact avec la Société pour des suggestions ou des questions. Pour les deux projets de redéveloppement en cours, ZIN et Pachéco, les coordonnées nécessaires sont mises à la disposition des communautés en cas de problème. Le feedback des communautés locales est très important pour Befimmo afin de développer les meilleurs projets possibles pour tous.

Tout nouveau projet est réfléchi dans ce sens, en collaboration avec les administrations et les architectes. C'est un travail collaboratif entre les différentes équipes opérationnelles de Befimmo, qui sont sensibilisées et formées à cet effet à la faveur de formations, de conférences ou encore de voyages et de visites d'autres sites et exemples inspirants.

Perspectives d'avenir

Befimmo a pour objectif d'ouvrir tous ces projets de (re)développement sur la ville et de les exécuter en dialogue avec les parties prenantes. Elle continuera à travailler sur ces deux ambitions dans ses futurs projets afin de s'engager et de mettre en œuvre les mesures nécessaires en fonction de chaque projet individuel et de son emplacement.

L'objectif principal de Befimmo est de contribuer à la durabilité des villes dans lesquelles elle opère et de créer des zones sûres et attrayantes où travailler et vivre pour les communautés environnantes.



CASE STUDY — ZIN

Le projet ZIN est pleinement intégré dans son écosystème urbain et est ouvert sur la ville. Le rez-de-chaussée est un véritable espace urbain, transparent, avec une grande surface vitrée accessible au public, fonctionnant comme un lieu de rencontre au sein du quartier. La vue depuis le rooftop est la cerise sur le gâteau.

ZIN offre un grand espace de travail avec une double hauteur et beaucoup de lumière. L'immeuble offre de nombreuses possibilités et permet de collaborer de différentes manières, de se recentrer et de profiter simplement de l'endroit et de son travail.

Aux étages intermédiaires, des appartements (côté est) alternent avec des bureaux et offriront une vue panoramique sur la ville.

Du côté ouest, un hôtel alternera avec les bureaux. Par ailleurs, le ZIN prévoit également des espaces de coworking, des espaces de loisirs, des restaurants et des cafés, ainsi que des commerces.

*«Ce mix de fonctions créera un immeuble où il y a toujours de la vie, sept jours sur sept, avec différents utilisateurs occupant les espaces à des moments différents. De cette manière, le **ZIN contribue pleinement au développement d'une nouvelle dynamique dans le quartier Nord de Bruxelles**».*

NICOLAS NÉLIS
 CHIEF PROJECT OFFICER

2025

Livraison de tous les services accessibles à la communauté.

SOCIAL

Confort, sécurité et sûreté à travers la chaîne d'approvisionnement.



Pourquoi est-ce important

Chacun veut se sentir à l'aise et en sécurité dans son environnement de travail, que ce soit dans un immeuble de bureaux ou sur un chantier de construction. En fin de compte, l'environnement dans lequel les gens passent du temps joue un rôle énorme sur la façon dont nous nous sentons et sur nos performances.

1. Objectif permanent.

PLAN D'ACTIONS 2030

04 Nombre d'incidents impliquant des personnes

OBJECTIF → 0¹

85% Pourcentage d'inspections effectuées sur la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage

OBJECTIF → 100%¹

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact

IMPORTANT

Matérialité financière

IMPORTANT

Description et approche

Comme indiqué dans son Code d'éthique, en adhérant au United Nations Global Compact, Befimmo s'engage à soutenir et à respecter les droits de l'homme et à s'assurer qu'elle n'est pas complice de violations des droits de l'homme, tout au long de sa chaîne de valeur. La Société suit également les Principes directeurs de l'OCDE. Ces engagements et référentiels définissent la position de Befimmo qui condamne fermement la traite des êtres humains, le travail forcé ou obligatoire et le travail des enfants, comme le stipule son Code de conduite des fournisseurs.

Upstream et midstream : Fournisseurs et entrepreneurs

Le (re)développement constitue l'une des principales activités de Befimmo. L'entreprise doit être très attentive à la santé, à la sécurité et à la sûreté du personnel présent sur les chantiers, en les protégeant de tous les risques, la construction étant une activité souvent dangereuse. Le respect des droits fondamentaux de l'homme (y compris l'abolition effective du travail des enfants et l'élimination du travail forcé ou obligatoire) est d'une importance majeure dans les projets impliquant de nombreux acteurs de la chaîne de valeur.

Les contrats encadrant les travaux comprennent des clauses qui imposent aux entrepreneurs de prendre toutes les mesures d'hygiène et de sécurité légales ou réglementaires en ce qui concerne les conditions de travail. Les entrepreneurs doivent veiller à ce qu'elles soient strictement respectées par leur personnel, leurs sous-traitants ou autres tiers présents sur le chantier. L'entrepreneur doit souscrire une police d'assurance «Tous risques chantier» pour le chantier, qui assure les membres de l'équipe de construction et toutes les autres parties concernées.

Par ailleurs, la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail impose des mesures spécifiques concernant les chantiers temporaires ou mobiles et notamment la désignation d'un coordinateur sécurité et santé avant l'ouverture du chantier. Le coordinateur sécurité et santé est chargé d'établir un Plan Général de Sécurité et de Santé (PGSS) qui contient une analyse des risques auxquels les travailleurs sont susceptibles d'être exposés pendant la construction et l'exploitation de l'immeuble, ainsi que les mesures à prendre par les différents intervenants pour prévenir et éviter ces risques.

Le coordinateur de sécurité et de santé effectue également des contrôles aléatoires sur le chantier afin de vérifier que les mesures de prévention prévues dans les plans de sécurité et les règlements en la matière

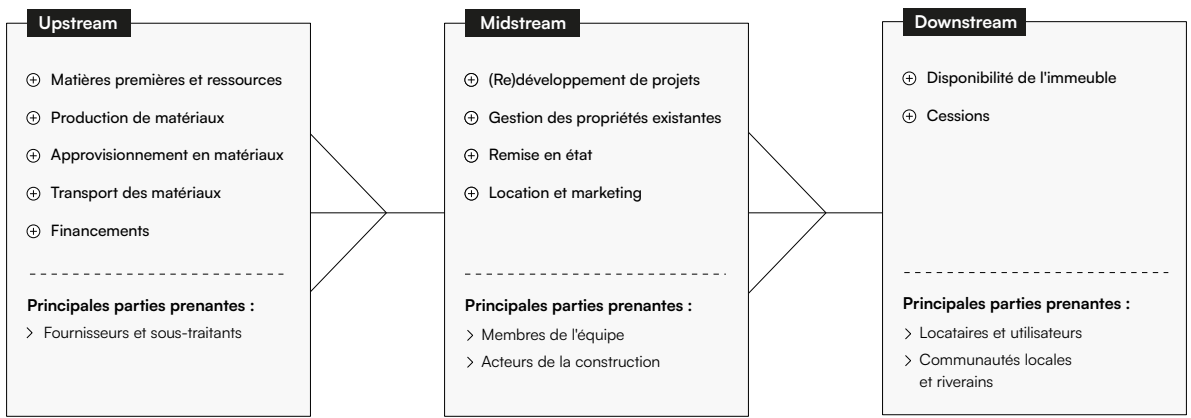
sont effectivement respectées. Ces visites font l'objet de rapports écrits distribués à toutes les personnes concernées.

Sur l'ensemble des projets de (re)développement en 2023, aucun décès n'a été enregistré.

L'ensemble de l'équipe de construction et les fournisseurs concernés doivent tous respecter le Code de conduite des fournisseurs établi par Befimmo. Le processus de gestion de la chaîne d'approvisionnement qui a débuté en 2023 est décrit dans le chapitre dédié du présent Rapport.

➤ SOCIAL : GESTION RESPONSABLE DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT, P.83

CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT



CASE STUDY - Initiatives en faveur de la qualité de l'air intérieur

Dans le cadre de l'initiative Breathe at work (lancée en 2020 dans le contexte de la pandémie), une campagne de mesure de performances des systèmes de ventilation et de conditionnement d'air a débuté en 2022 (Selon les normes NBN EN 13779 et 12599). Les résultats de cette campagne ont mené à des actions visant à améliorer la qualité de l'air intérieur.

De plus, Befimmo a signé un projet pilote d'un an avec TakeAir pour un de ses immeubles. L'expérience TakeAir consiste en la combinaison d'unités de «Sea-Aeration» (à base d'algues) et de BioRémediation pour garantir la meilleure qualité d'air intérieur.



Downstream : Locataires et occupants

Le confort des occupants est une priorité pour Befimmo. Les équipes de Projet et Design prêtent attention à l'éclairage en donnant la priorité à la lumière naturelle, à la limitation de la pollution sonore par des équipements plus silencieux, une isolation renforcée et des matériaux absorbants, et au contrôle du confort hygrothermique et de la qualité de l'air en s'assurant que les installations techniques telles que les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation sont bien conçues, bien dimensionnées et bien régulées.

L'équipe Property Management joue également un rôle important au niveau de la satisfaction et le confort du locataire. Elle assure une communication régulière et transparente. Les locataires ont accès à un service d'assistance téléphonique 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 pour les cas d'urgence, ainsi qu'à un outil de gestion des incidents en ligne accompagné d'une enquête de satisfaction.

Depuis 2018, Befimmo déploie dans certains de ses immeubles des logiciels de collecte et d'analyse des données issues des systèmes de gestion des immeubles pour les installations de chauffage, de refroidissement, et de ventilation. Cet outil est utile pour maîtriser la performance énergétique et améliorer le confort des occupants.

Befimmo s'assure en permanence de la réalisation des inspections réglementaires obligatoires adéquates et du traitement des remarques épinglées dans les rapports dressés par le personnel qualifié. Sur base des rapports reçus au 31 décembre 2023, 85% du portefeuille multi-locataires avait été inspecté dans le courant de l'année dans quatre domaines pertinents : la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage.

En ce qui concerne les premiers secours, 100% des immeubles maîtrisés par le propriétaire sont équipés de défibrillateurs.

Enfin, Befimmo veille à ce que tous les projets de (re)développement soient accessibles aux personnes à mobilité réduite et divers audits ont été effectués dans les immeubles opérationnels stratégiques afin d'en améliorer l'accessibilité.

En ouvrant les projets aux communautés urbaines, les résidents peuvent également bénéficier d'environnements sûrs et sains à l'intérieur des immeubles.

Perspectives d'avenir

Befimmo va lancer un processus de gestion de la chaîne d'approvisionnement afin d'évaluer et de guider tous ses fournisseurs importants. Ce processus est expliqué en détail dans le chapitre Gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement.

Du côté des locataires, afin de mieux gérer leur confort, leur sécurité et leur santé, Befimmo vise à réduire autant que possible le temps de réponse aux incidents, notamment en améliorant l'outil de gestion des incidents.

C'est pourquoi Befimmo développe un système d'évaluation des risques pour tous les incidents enregistrés dans les immeubles.

Un niveau de risque (faible, moyen ou élevé) est attribué à chaque incident entrant, en fonction de sa probabilité et de sa gravité. Chaque incident est ensuite traité différemment en fonction du niveau de risque. L'objectif de ce système est de mieux hiérarchiser les incidents et de réduire les risques autant que possible en prenant les mesures correctives et préventives nécessaires.

Le tableau de bord contenant tous les incidents signalés fournira une vue d'ensemble claire des incidents, de leur niveau de risque et des mesures prises, en un seul coup d'œil.

SOCIAL

Engagement envers la communauté.



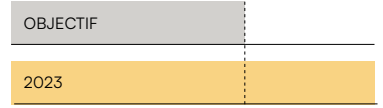
Pourquoi est-ce important

Rendre la pareille à la communauté locale est le sentiment le plus réconfortant qui soit. Cela contribue également à la cohésion de l'équipe et au moral des employés. La philanthropie est désormais considérée comme un sujet à part entière dans ce Rapport.

1. Objectif permanent.

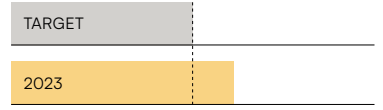
PLAN D'ACTIONS 2030

8 Nombre d'activités philanthropiques par an



OBJECTIF → AU MOINS 5¹ PAR AN

61% Taux de participation aux activités philanthropiques



OBJECTIF → AU MOINS 50%¹
DE L'ÉQUIPE GLOBALE AYANT PARTICIPÉ
À AU MOINS UNE ACTIVITÉ PHILANTHROPIQUE

Description et approche

Activités philanthropiques

Befimmo choisit de soutenir certaines actions sociales davantage en mettant à disposition du temps et de l'énergie et des membres de l'équipe plutôt que par des dons financiers directs et tente de favoriser les initiatives locales, comme le stipule sa Politique de philanthropie et de partenariat associatif. Ainsi, Befimmo encourage son équipe à consacrer du temps pour participer à des actions que la Société soutient. Le cas échéant, la Société finance la participation de son équipe à ces activités.

Au total, 46 membres de l'équipe ont participé à des actions sociales en 2023 et, à côté des dons non financiers, 6.500 € ont été consacrés à des actions caritatives.

En termes pratiques :

- Deux journées de don du sang à son siège social en collaboration avec la Croix-Rouge de Belgique ;
- Les 20 km de Bruxelles, pour récolter des fonds pour la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL ;
- Un défi sportif pour la Demoucelle Parkinson Charity en utilisant l'application AtlasGo ;
- Des sachets de chocolat (commandés chez Make-A-Wish) offerts aux enfants de la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL ;
- Une grande collecte de vêtements pour Solidarité Grands Froids en collaboration avec d'autres locataires situés dans l'immeuble du siège social ;
- Un mois entier de volontariat chaque heure de midi à l'église du Finistère afin de préparer des repas pour les sans-abris ;
- Une grande collecte de fonds pour Opération Thermos par la vente de délicieux produits dans l'ensemble de l'immeuble du siège social.

Befimmo soutient les acteurs locaux et s'associe aux locataires pour amplifier l'impact collectif chaque fois que cela est possible.



CASE STUDY — Bougez pour la Demoucelle Parkinson Charity

Une action sportive ET philanthropique pour commencer le mois de septembre ? Pas de problème ! Befimmo a proposé à l'équipe une série d'activités sportives afin de bouger pour une bonne cause. Tous les efforts ont été collectés via l'application AtlasGo et ont permis de récolter de l'argent pour la Demoucelle Parkinson Charity.

Pourquoi Demoucelle ?

Le quarantième anniversaire de Patrick Demoucelle ne s'annonçait pas sous les meilleurs auspices. Les résultats de la résonance magnétique nucléaire qu'il avait subie montraient qu'il présentait des symptômes précoces de la maladie de Parkinson. Mais grâce à leur incroyable façon de penser positive, Patrick et sa femme Anne-Marie font face à leur plus grande ambition : trouver un remède à la maladie de Parkinson.

Au total, 41 membres de l'équipe ont donné le meilleur d'eux-mêmes pour cette bonne cause.

Grâce à eux, nous avons pu récolter 5.000 € pour l'association Demoucelle Parkinson.



Quelques statistiques sur cet effort collectif :

90

PHOTOS PARTAGÉES

308

LIKES

445

ACTIVITÉS ENREGISTRÉES

5.107

KILOMÈTRES PARCOURUS

5.000€

Récolté pour la Demoucelle Parkinson Charity



Partenariats associatifs

Depuis 2016, Befimmo est un membre actif du comité de pilotage de Be.Face. Be.Face aide certains groupes de personnes à intégrer le monde du travail belge par le biais de programmes spécifiques :

- **Bright Future** : programme orienté sur les étudiants ;
- **Job Academy** : programme destiné aux demandeurs d'emploi issus de divers milieux.

Pour ces deux programmes, certains membres de l'équipe ont offert leur temps pour devenir mentor et aider des étudiants ou des demandeurs d'emploi dans le secteur immobilier à s'intégrer dans le monde du travail en transmettant leur expérience et leurs connaissances. Cela permet à Befimmo de contribuer à la promotion de l'inclusion dans le monde du travail en créant des opportunités pour tous.

Be.Face

Perspectives d'avenir

Servir la communauté a toujours fait partie des engagements de Befimmo. La Société continuera à organiser des actions sociales dans ce cadre. Le budget philanthropique a été augmenté afin d'accroître ce type d'activités dans les années à venir.

La plupart des activités ne sont pas des partenariats déterminés à l'avance. Chaque activité est discutée au cas par cas et est déterminée au cours de l'année, en gardant à l'esprit l'aspect local de la cause. Certaines activités régulières seront reconduites, comme les dons de sang.

Par ailleurs, Befimmo a récemment rejoint la communauté Impact Bridges. Impact Bridges offre une plateforme de causes philanthropiques parmi lesquelles choisir. Ce qui est encore mieux, c'est que les causes proposées correspondent à la mission de la Société. Ce nouveau réseau permettra à Befimmo de continuer à servir la communauté d'une manière beaucoup plus large et variée, tout en suivant sa politique de philanthropie et de partenariat associatif.

Befimmo **soutient les acteurs locaux et s'associe aux locataires** pour amplifier **l'impact collectif** chaque fois que cela est possible.



GOUVERNANCE



La partie gouvernance de ce Rapport est composée de thèmes et d'objectifs transversaux qui contribuent tant à la performance environnementale qu'à la performance sociale.

- P.96 DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
- P.111 PROCESSUS DÉCISIONNEL ESG
- P.114 ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ
- P.119 REPORTING ET DIFFUSION D'INFORMATIONS TRANSPARENTS

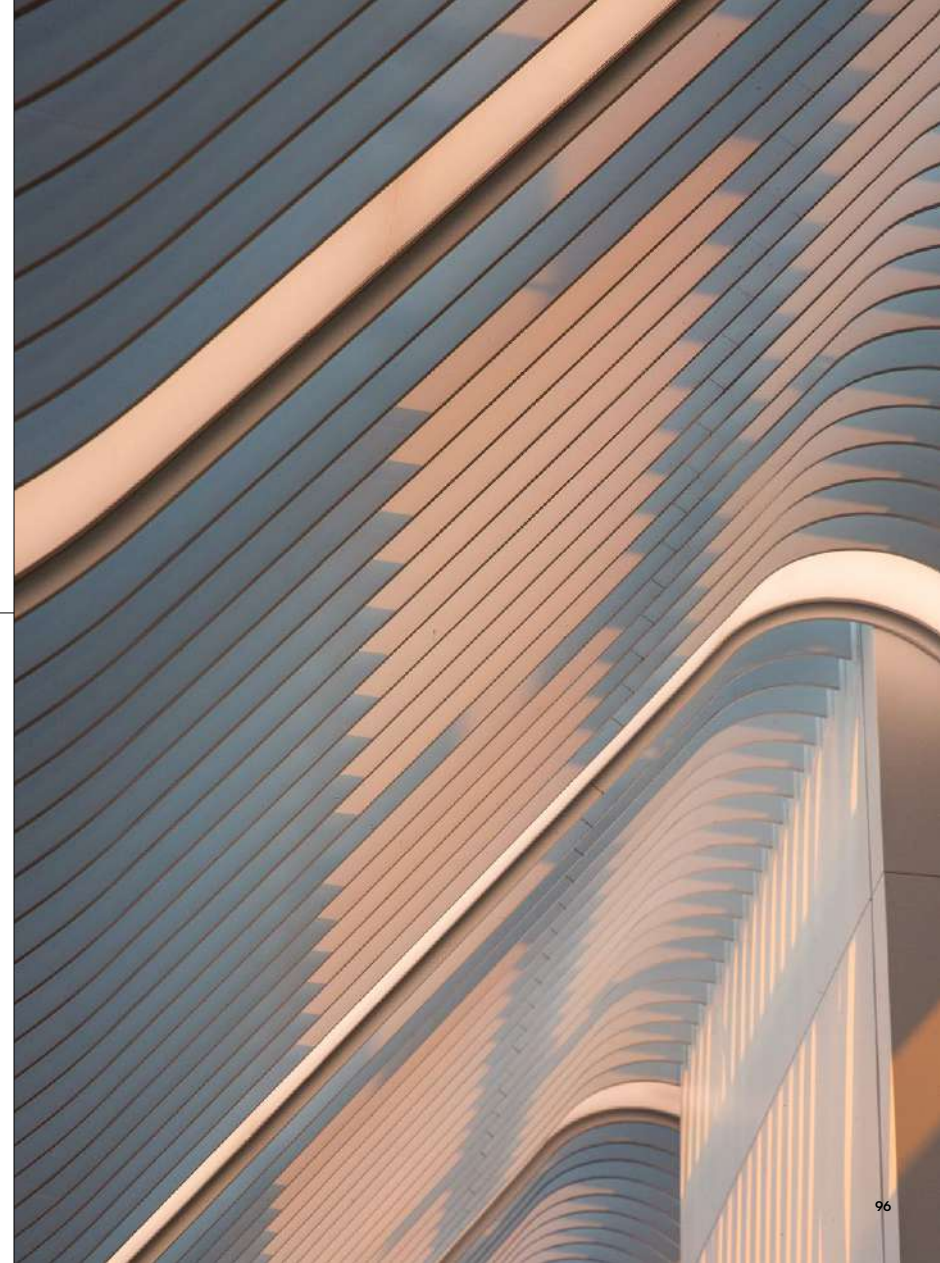
Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs de gouvernance, se trouve dans le chapitre Données de performance de ce Rapport.

PLAN D' ACTIONS 2030, P.169

GOUVERNANCE

Déclaration de gouvernance d'entreprise.

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, chaque société de la structure du Groupe de Befimmo est administrée par un Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société.



Structure de gestion

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, chaque société de la structure du Groupe de Befimmo est administrée par un **Conseil d'administration** qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale.

Les Conseils d'administration de Befimmo Group SA (FIIS) et de Befimmo Real Estate Group SRL ont délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux **Dirigeants effectifs**, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un Comité exécutif.

■ STRUCTURE DU GROUPE, P.110

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats d'Administrateurs, **les Administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement** jusqu'à la prochaine Assemblée générale.

Conseil d'administration

Composition du Conseil

En vertu des statuts de Befimmo, chaque Société doit être administrée par un Conseil d'administration nommé par l'Assemblée générale.

La complémentarité des compétences, de l'expérience, des connaissances et de l'âge est très appréciée dans la composition d'un Conseil d'administration. Cette complémentarité favorise l'innovation, la gestion des risques et la croissance durable. En outre, elle favorise une culture de collaboration et de débat constructif, améliorant ainsi l'efficacité du Conseil d'administration dans l'exercice de ses responsabilités.

Tous les Administrateurs doivent également présenter les qualités personnelles leur permettant d'exercer leur mandat en toute souplesse et collégialité. Ils doivent jouir d'une impeccable réputation en matière d'intégrité et disposer de sens critique, du sens des affaires et de la capacité à développer une vision stratégique.

Procédure de nomination et de renouvellement des Administrateurs

Les Administrateurs sont nommés et leurs mandats sont renouvelés par l'Assemblée générale. Avant la nomination et /ou le renouvellement d'un Administrateur, les critères suivants sont pris en compte :

- Le nombre d'Administrateurs approprié ;
- L'adéquation aux besoins du Conseil du profil de l'Administrateur dont le renouvellement du mandat est envisagé ;
- Le profil recherché de l'Administrateur, sur base des critères généraux de sélection des Administrateurs (dont les compétences, connaissances et expériences existantes et nécessaires au sein du Conseil) et d'éventuels critères de sélection particuliers.

Avant la nomination et/ou le renouvellement d'un Administrateur, des interviews des candidats peuvent avoir lieu, ainsi qu'une analyse

de leur curriculum vitae, leurs références, et des autres mandats qu'ils exercent. Toute nomination et tout renouvellement de mandat, qu'il s'agisse d'Administrateurs exécutifs ou non exécutifs, doit permettre d'assurer la continuité des travaux du Conseil et de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein de celui-ci.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats d'Administrateurs, les Administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine Assemblée générale, qui procédera à la confirmation ou non du mandat du ou des Administrateurs cooptés.

Rôle et missions du Président

Le Président dirige les travaux du Conseil. En son absence, les réunions du Conseil sont présidées par un Administrateur désigné par les autres Administrateurs.

Le Président s'efforce de faire en sorte que les Administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant des points à l'ordre du jour de manière critique et constructive et prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil.

▼

Fonctionnement

Le Conseil d'administration de Befimmo poursuit une création de valeur durable en arrêtant la stratégie de chaque société dans le cadre de la Politique ESG qu'il définit, en mettant en place un leadership effectif, responsable et éthique et en supervisant ses performances.

Pour ce faire, le Conseil élabore une approche inclusive, qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes de son/ses actionnaire(s) et ceux des autres parties prenantes.

Le Conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale.

Le Conseil s'organise de manière à pouvoir assurer au mieux l'exercice de ses compétences et de ses responsabilités. Il se réunit autant de fois que nécessaire.

Les statuts prévoient les règles suivantes quant au mode de délibération du Conseil d'administration :

- Sauf cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si au moins la moitié de ses membres est présente ou représentée (et pour certaines sociétés, si au moins deux membres sont présents). Si la moitié des membres n'est pas présente ou représentée, une nouvelle réunion doit être convoquée qui, à condition que deux Administrateurs au moins soient présents, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente ;
- Le Conseil prend ses décisions à la majorité absolue des Administrateurs présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante ;
- Les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les Administrateurs, exprimée par écrit.

Les décisions du Conseil d'administration sont consignées dans les procès-verbaux, qui doivent être approuvés par le Conseil.

Auto-évaluation

Le Conseil d'administration évalue au moins tous les trois ans sa composition, sa taille, son efficacité et son fonctionnement.

Cette autoévaluation poursuit les objectifs principaux suivants :

- Remettre en question la composition du Conseil d'administration ;
- Évaluer le fonctionnement du Conseil d'administration ;
- Vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- Évaluer si la structure de gouvernance choisie est toujours appropriée.

À NOTER

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

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

Ce chapitre sera donc principalement axé sur ces deux Sociétés.

Conseil d'administration de Befimmo Group SA

Au 31 décembre 2023, le Conseil compte cinq Administrateurs, à savoir :

- Un Administrateur exécutif ;
- Quatre Administrateurs non exécutifs, dont trois sont indépendants.

À partir du 14 juillet 2023, lors de la constitution de Befimmo Group SA, les Administrateurs suivants ont été nommés :

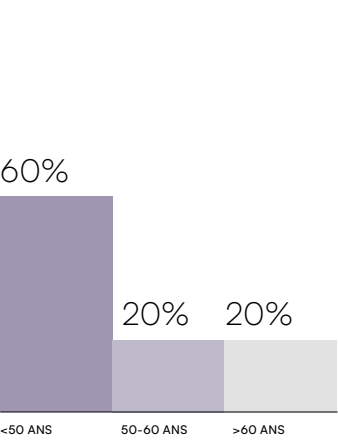
- AN&MO SRL, représentée par son représentant permanent, M. Vincent Querton ;
- Revron SRL, représentée par son représentant permanent, M. Jean-Philip Vroninks ;
- M. Luc Leroi ;
- M. Damien Rensonnet ;
- M. Benedict Annable.

Une description succincte
du parcours professionnel de
chacun des Administrateurs
figure ci-après.

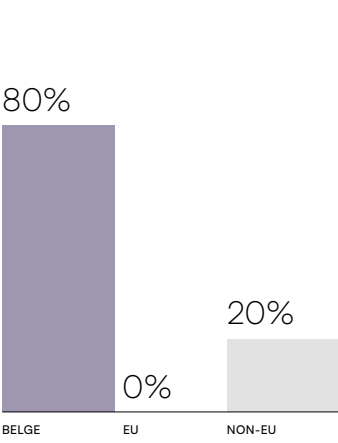


CHIFFRES CLÉS

RÉPARTITION PAR ÂGE



NATIONALITÉ



DIVERSITÉ DES GENRES



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Mandat au Conseil	Échéance du mandat en cours	Taux de présence
AN&MO SRL, représentée par son représentant permanent, M. Vincent Querton - Président	Juin 2029	85,71%
Revron SRL, représentée par son représentant permanent, M. Jean-Philip Vroninks - Administrateur délégué	Juin 2029	100%
M. Luc Leroi - Administrateur non exécutif	Juin 2029	100%
M. Damien Rensonnet - Administrateur non exécutif	Juin 2029	100%
M. Benedicte Annable - Administrateur non exécutif	Juin 2029	51,14%

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO GROUP SA

M. Vincent Querton

Président et Administrateur
non exécutif indépendant



EN TANT QUE REPRÉSENTANT PERMANENT DE
AN&MO SRL

M. Vincent Querton est le Président de Befimmo Group SA et se qualifie en tant qu'Administrateur indépendant et non exécutif. Il est titulaire d'une licence en droit (UCL) et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). M. Querton dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Chief Operating Officer de Fortis Real Estate (devenu ensuite AGRE) de 1996 à 2002 (période pendant laquelle il a été président de Devimo et membre du comité de direction d'Interparking) puis actif au sein de la société Jones Lang Lasalle (JLL) de 2003 à février 2017 en tant qu'Administrateur international et CEO Benelux. Depuis octobre 2017, il est CEO de la SIR Ascencio, spécialisée dans le secteur retail (surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes).

M. Jean-Philip Vroninks

Administrateur délégué



EN TANT QUE REPRÉSENTANT PERMANENT DE
REVRON SRL

M. Jean-Philip Vroninks est l'Administrateur délégué de Befimmo Group SA et de Befimmo real Estate Group BV, ainsi que le Président de leurs Comités exécutifs. Après avoir obtenu une licence en Sciences Economiques à l'EHSAL de Bruxelles et un master en Finance Internationale à la Middlesex University de Londres, M. Vroninks a débuté sa carrière au sein de Citibank à Bruxelles puis au sein de KPMG à Londres. En 2003, M. Vroninks a rejoint le département Capital Markets de King Sturge en Belgique (2003-2009). En 2009, il est promu Managing Director et, après la fusion de King Sturge et JLL en 2011, il devient le responsable de l'équipe Belux Capital Markets. Début 2017, il est devenu le CEO de JLL en Belgique et au Luxembourg. À partir de 2020, il a également été responsable de Capital Markets Benelux chez JLL. Il est nommé Administrateur délégué de Befimmo SA¹ en mai 2021.

M. Luc Leroi

Administrateur non exécutif indépendant



M. Luc Leroi est Administrateur indépendant de Befimmo Group SA depuis le 14 juillet 2023. Il a commencé sa carrière en 1989 en tant que junior auditor chez Deloitte Luxembourg et a passé plus de 20 ans chez Fortis Luxembourg et Crédit Lyonnais Luxembourg dans le secteur des fonds et en tant que conseiller fiscal. De 2002 à 2009, il était directeur financier d'une société immobilière cotée en bourse et présente en Europe centrale. Depuis 2009, il est Administrateur indépendant de plusieurs groupes institutionnels actifs dans le secteur immobilier, mais aussi dans les infrastructures et les énergies renouvelables. M. Luc Leroi est diplômé en sciences commerciales et financières (1988-HEC) et en sciences fiscales (1999-ESSF-IFBL).

1. En mai 2021, Befimmo SA est une société cotée en bourse et a le statut de SIR (société immobilière réglementée). Avec effet au 1^{er} novembre 2023 a eu lieu la scission de Befimmo SA et sa restructuration dans la structure du Groupe (voir page 110).

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO GROUP SA

M. Damien Rensonnet

Administrateur non exécutif indépendant



M. Damien Rensonnet est Administrateur indépendant et non exécutif de Befimmo Group SA depuis le 14 juillet 2023. Il est licencié en sciences commerciales et financières (ULG-HEC Liège) et certifié en gouvernance d'entreprise (INSEAD). Il a commencé sa carrière dans la comptabilité et la fiscalité chez PwC au Luxembourg (2001-2004), avant de rejoindre la société d'investissement internationale The Carlyle Group où il a occupé plusieurs fonctions de 2004 à 2021. Vers la fin de son mandat chez Carlyle, M. Rensonnet était directeur exécutif et se concentrait sur les opérations de fonds et la gestion financière des investissements immobiliers européens. Il a participé activement à la structuration et à la clôture de plus de 100 investissements immobiliers dans de multiples secteurs et juridictions. M. Damien Rensonnet travaille actuellement dans le conseil et la gestion dans le secteur des investissements alternatifs.

M. Ben Annable

Administrateur non exécutif



M. Ben Annable est un Administrateur non exécutif of Befimmo Group SA. En tant que directeur général du groupe immobilier de Brookfield, il est responsable de la négociation et des aspects juridiques des activités de fusions et acquisitions du groupe immobilier en Europe, y compris la structuration et l'exécution des transactions. Avant de rejoindre Brookfield en 2018, M. Annable était associé dans un grand cabinet d'avocats britannique, où il se concentrait sur les fusions et acquisitions et les coentreprises. M. Annable est titulaire d'un diplôme en Droit de l'Université de Droit et d'un bachelor en Arts de l'Université de Durham.

Conseil d'administration de Befimmo Real Estate Group SRL

Au 31 décembre 2023, le Conseil compte quatre Administrateurs, à savoir :

- Trois Administrateurs exécutifs, à savoir :
 - Revron SRL, représentée par son représentant permanent, M. Jean-Philip Vroninks ;
 - Phirema SRL, représentée par son représentant permanent, M. Philippe Berlamont ;
 - Mrs. Martine Rorif; et
- Un Administrateur non exécutif :
 - M. Glenn LaFountain.

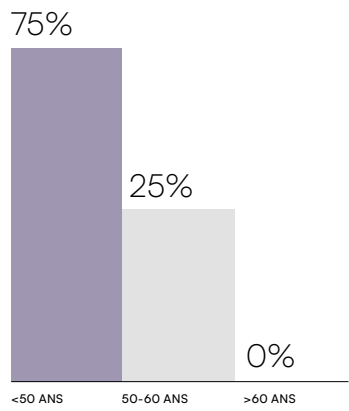
Les quatre Administrateurs susmentionnés ne sont pas considérés comme des Administrateurs indépendants.

Une description succincte
du parcours professionnel de
chacun des Administrateurs
figure ci-après.

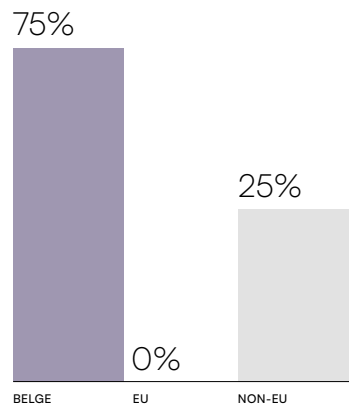


CHIFFRES CLÉS

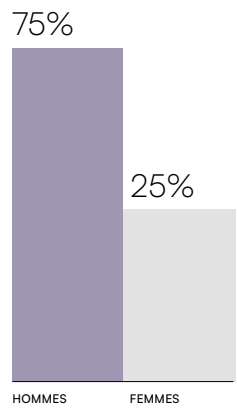
RÉPARTITION PAR ÂGE



NATIONALITÉ



DIVERSITÉ DES GENRES



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Mandat au Conseil	Échéance du mandat en cours	Taux de présence
Revron SRL, représentée par son représentant permanent, Mr. Jean-Philip Vroninks - Administrateur délégué	Illimité	100%
Phirema SRL, représentée par son représentant permanent, Mr. Philippe Berlamont - Administrateur exécutif	Illimité	100%
Mrs. Martine Rorif - Administrateur exécutif	Illimité	100%
Mr. Glenn LaFountain - Administrateur non exécutif	Illimité	100%

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO REAL ESTATE GROUP SRL

M. Jean-Philip Vroninks
Administrateur exécutif



EN TANT QUE REPRÉSENTANT PERMANENT DE
REVRON SRL

M. Jean-Philip Vroninks est l'Administrateur délégué de Befimmo Group SA et de Befimmo Real Estate Group SRL, ainsi que le Président de leurs Comités exécutifs. Après avoir obtenu une licence en Sciences Economiques à l'EHSAL de Bruxelles et un master en Finance Internationale à la Middlesex University de Londres, M. Vroninks a débuté sa carrière au sein de Citibank à Bruxelles puis au sein de KPMG à Londres. En 2003, M. Vroninks a rejoint le département Capital Markets de King Sturge en Belgique (2003-2009). En 2009, il est promu Managing Director et, après la fusion de King Sturge et JLL en 2011, il devient le responsable de l'équipe Belux Capital Markets. Début 2017, il est devenu le CEO de JLL en Belgique et au Luxembourg. À partir de 2020, il a également été responsable de Capital Markets Benelux chez JLL. Il est nommé Administrateur délégué de Befimmo SA¹ en mai 2021.

M. Philippe Berlamont
Administrateur exécutif



EN TANT QUE REPRÉSENTANT PERMANENT DE
PHIREMA SRL

M. Philippe Berlamont est titulaire d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il est analyste financier européen certifié (EFFAS). Après avoir débuté sa carrière comme auditeur chez Arthur Andersen, il a rejoint Deloitte où il est devenu directeur d'audit et a été nommé commissaire aux comptes (CPA) par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Il s'est ensuite tourné vers le secteur de l'immobilier et de la construction, dans lequel il est actif depuis plus de 10 ans. M. Berlamont a été Chief Finance & Controlling Officer chez CFE pendant sept ans avant de devenir Chief Financial Officer de Willemen Groep, le plus grand groupe familial de construction en Belgique. Il a rejoint Befimmo SA² en tant que Chief Financial Officer en septembre 2022.

1. En mai 2021, Befimmo SA est une société cotée en bourse et a le statut de SIR (société immobilière réglementée). Avec effet au 1^{er} novembre 2023 a eu lieu la scission de Befimmo SA et sa restructuration dans la structure du Groupe (voir page 110).
2. En septembre 2022, Befimmo SA est une société cotée en bourse et a le statut de SIR (société immobilière réglementée). Avec effet au 1^{er} novembre 2023 a eu lieu la scission de Befimmo SA et sa restructuration dans la structure du Groupe (voir page 110).

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO REAL ESTATE GROUP SRL

Mme Martine Rorif
Administratrice exécutive



Mme Martine Rorif est ingénieur civil en construction - spécialisation en génie civil (Université Libre de Bruxelles, 1990). Elle détient également un post-graduat de la Solvay Business School (CEPAC 2007). Elle a commencé sa carrière comme ingénieur de chantier aux Entreprises Jacques Delens (1990-1995). Elle a poursuivi sa carrière chez Devimmo Consult (1996) en tant que property manager. Ensuite, et depuis 1997, elle poursuit sa carrière chez Befimmo SCA¹. Jusqu'en 2008, elle occupait la fonction de Project Manager. Depuis 2008, elle était Chief Operating Officer et est maintenant nommée Chief Development Officer.

M. Glenn LaFountain
Administrateur non exécutif



M. Glenn LaFountain est vice-président du groupe immobilier de Brookfield, travaillant dans les bureaux de Londres et dirigeant la supervision des investissements européens de Brookfield dans les bureaux et les sciences de la vie. Il a rejoint Brookfield en 2016, d'abord basé dans les bureaux de New York au sein de l'équipe immobilière du Nord-Est, avant de passer à l'équipe de Londres en 2019. M. Glenn LaFountain est titulaire d'une licence en finance avec une mineure en gestion de l'Université de Fairfield, Dolan School of Business.

1. En 1997, Befimmo SCA (société en commandite par actions) était une société cotée en bourse et avait le statut de SICAFI avant de devenir une SA (société anonyme) et avant sa transformation en SIR (société immobilière réglementée).

Comité exécutif

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, chaque Société de la structure du Groupe de Befimmo est administrée par un **Conseil d'administration** qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale.

Les Conseils d'administration de Befimmo Groupe SA (FIIS) et de Befimmo Real Estate Group SRL ont délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux Dirigeants effectifs, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un **Comité exécutif**.

Le Conseil d'administration est régulièrement informé des activités du Comité exécutif.

Composition

Les membres du Comité exécutif sont désignés par le Conseil d'administration.

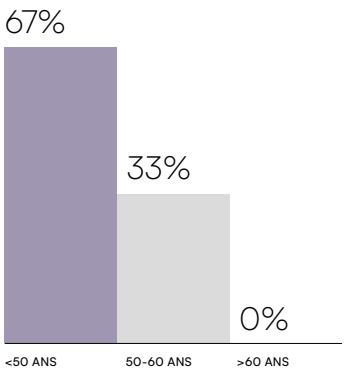
Au 31 décembre 2023, le Comité exécutif de Befimmo Group SA et de Befimmo Real Estate Group SRL compte trois membres :

- Revron SRL, Administrateur délégué, représentée par son représentant permanent, M. Jean-Philip Vroninks ;
- Phirema SRL, Administrateur, représentée par son représentant permanent, M. Philippe Berlamont ;
- Mme Martine Rorif, Administratrice.

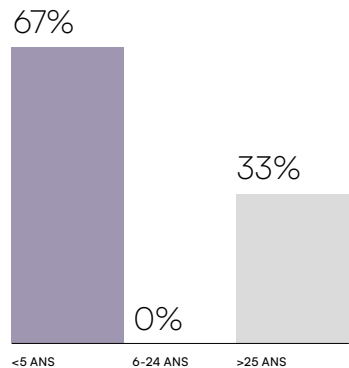
Les descriptions de leur parcours professionnel sont reprises en pages 103 et 104 du présent Rapport.

CHIFFRES CLÉS

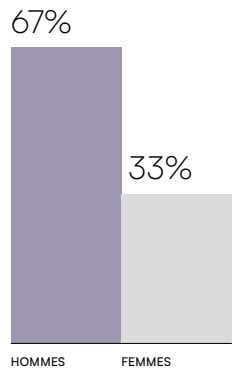
RÉPARTITION PAR ÂGE



ANCIENNETÉ



DIVERSITÉS DE GENRES



Attributions

Le Comité exécutif est en particulier chargé des missions suivantes :

- Analyser et mettre en œuvre la politique et la stratégie de Befimmo Group SA et Befimmo Real Estate Group SRL, telles que décidées par les Conseils d'administration respectifs, et implémenter les décisions du Conseil ;
- Évaluer de manière objective et compréhensible la situation financière, le budget et le business plan de chaque société faisant partie de la structure du Groupe, conformément aux normes comptables ;
- Mettre en place des systèmes de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration ;
- Faire rapport aux Conseils d'administration respectifs, aux autorités compétentes et au(x) Commissaire(s) ;
- Préparer la publication des états financiers et des autres informations financières et non financières.

Dans ce cadre, les Conseils d'administration de Befimmo Group SA et de Befimmo Real Estate Group SRL ont délégué des pouvoirs décisionnels et de représentation spécifiques au Comité exécutif, qui sont mis à jour régulièrement.

Le Comité exécutif exerce ses missions sans préjudice des compétences du Conseil d'administration.

Le Comité exécutif fonctionne de manière collégiale. **Les décisions se prennent par consensus** de ses membres qui sont collégialement responsable.

Le Comité exécutif de Befimmo Real Estate Group SRL

assure notamment :

- La gestion journalière de Befimmo Real Estate Group SRL, y compris (mais sans s'y limiter) la gestion commerciale, opérationnelle et technique du portefeuille immobilier ;
- La direction de l'équipe de gestion de Befimmo Real Estate Group SRL et ses filiales, en conformité avec sa stratégie et sa politique générale.

Rapport d'activités au Conseil d'administration

Le Comité exécutif rapporte au moins une fois par trimestre au Conseil d'administration.

Mode de fonctionnement

Le Comité exécutif fonctionne de manière collégiale. Les décisions se prennent par consensus de ses membres qui sont collégialement responsable.

Si un consensus ne peut être atteint, le point ou le dossier concerné est porté à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration pour délibération et décision.

Le Comité exécutif se réunit autant de fois que nécessaire, sous la présidence du CEO, et en principe une fois par semaine. Il peut être convoqué à tout autre moment par le Président ou si deux membres au moins du Comité exécutif en expriment le souhait.

Au 31 décembre 2023, le Comité exécutif animait une équipe de 76 personnes sans tenir compte des équipes dont sont composées Silversquare Belgium et Sparks Meeting.

Leadership Committee

Pendant les Comités exécutifs qui ont lieu toutes les semaines, les Managers suivants (aussi appelés les «**Leaders**») sont invités à rejoindre les réunions afin de présenter et de discuter des projets en cours, et de proposer des actions à entreprendre :

- M. Rudi op 't Roodt, Chief Technical & Sustainability Officer ;
- M. Olivier De Bisscop, Chief Portfolio Officer ;
- M. Axel Kuborn (Silversquare), Chief Operator Officer.

Ces membres forment le Leadership Committee de Befimmo. Ce Comité est la plate-forme d'échange d'informations et de prise de décision pour tous les sujets en cours liés à la Société.

Management

Les responsables des départements au 31 décembre 2023 sont les suivants :

- M. Olivier De Bisscop¹ (Chief Portfolio Officer) ;
- M. Christophe le Fevere¹ (Head of Asset Management) ;
- M. Nicolas Nélis (Chief Project Officer) ;
- M. Eric Jambor (Head of Property Management) ;
- M. Edouard Scarcez (Head of Investment) ;
- M. Arnaud Opsommer (Head of Building Administration, Business Data & Operations Budget) ;
- M. Frédéric Tourné (Head of Environmental Management) ;
- M. Rudi op 't Roodt¹ (Chief Technical & Sustainability Officer) ;
- Mme Madelieve Timmermans (Head of Marketing & Communication) ;
- M. Stéphane dos Santos (Chief Accountant) ;
- M. Pierre-Olivier Schmitz (Head of Controlling) ;
- Mme Florence Weemaels (Head of Human Resources) ;
- M. Jelle Defraye (Head of Technology & Data Solutions).

1. Agissant au nom d'une entreprise.

Politique de rémunération

La politique de rémunération applicable à la structure du Groupe est établie en conformité avec le Code des Sociétés et des Associations.

Cette politique de rémunération vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion du Groupe et de ses filiales d'une manière qui permet d'attirer, retenir et motiver les talents nécessaires eu égard aux caractéristiques et aux défis de la structure du Groupe, une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

Elle a également pour objectif de promouvoir la création de valeur durable au sein de la structure du Groupe et de contribuer à la mise en œuvre de sa stratégie. Cela se fait notamment par la fixation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, alignés sur les objectifs de la structure du Groupe et incluant, outre des critères de performance financière, de critères complémentaires mesurables liés à sa Politique ESG et à ses engagements en matière de responsabilité sociétale, et d'autres objectifs à long terme.

La politique de rémunération vise ainsi à créer un lien étroit entre les intérêts de ses Dirigeants et ceux de la structure du Groupe, de son/ses actionnaire(s) et de l'ensemble des autres parties prenantes.

Befimmo Real Estate Group SRL et ses filiales souhaitent rémunérer l'équipe à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés de taille et d'activités comparables pour des fonctions similaires.

Pour rester informée des rémunérations du marché, la structure du Groupe participe à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés et des études de marché.

Befimmo Real Estate Group SRL et ses filiales souhaitent **rémunérer l'équipe à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés** de taille et d'activités comparables pour des fonctions similaires.



Administrateurs non exécutifs

La rémunération des Administrateurs non exécutifs est fixée par l'Assemblée générale.

La rémunération se compose :

- D'un montant annuel fixe ;
- De jetons de présence ; Ces derniers sont attribués aux Administrateurs non exécutifs pour leur présence aux réunions du Conseil d'administration.

Les Administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus ou stock-options et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension. La Société n'octroie pas d'actions aux Administrateurs non-exécutifs.

Les Administrateurs peuvent exercer un mandat d'Administrateur dans d'autres sociétés qui font partie de la structure du Groupe.

Le Chief Executive Officer

L'Administrateur délégué - qui ne perçoit pas de rémunération en qualité d'Administrateur - exerce la fonction de Chief Executive Officer (CEO) et est membre du Comité exécutif de Befimmo Group SA et de Befimmo Real Estate Group SRL.

La rémunération du CEO se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'un plan d'intéressement à long terme.

- **Partie fixe** : Le montant de la rémunération fixe annuelle est déterminé sur la base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour des fonctions comparables dans des sociétés comparables. La rémunération annuelle fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à la fin du mois.
- **Partie variable en espèces** : Le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers qualitatifs pour la structure du Groupe, auxquels une pondération est attribuée. Sont évités les critères de performance qui pourraient inciter le CEO à privilégier des objectifs à court terme influençant sa rémunération variable et qui auraient un impact négatif sur la structure du Groupe à moyen et long terme.
- **Plan d'intéressement à long terme** : Le CEO peut bénéficier d'un plan d'intéressement à long terme, ce qui crée un lien étroit entre les intérêts du CEO et ceux de la structure du groupe et de son actionnaire.
- **Frais divers** : Les frais encourus par le CEO dans le cadre de sa gestion courante sont remboursés, sur présentation de pièces justificatives.

Environnement de contrôle

Organisation de la Société

Les Conseils d'administration de Befimmo Group SA et de Befimmo Real Estate Group SRL ont mis en place un Comité exécutif.

Les fonctions opérationnelles sont accomplies par Befimmo Real Estate Group SRL et ses filiales au sein de ses départements techniques (Project Management, Property Management et Environmental Management), le Commercial et l'Investissement.

Les fonctions de support sont assurées par Befimmo Real Estate Group SRL et ses filiales : Finance, Building Administration, Legal, Marketing & Communication, Sustainability, Ressources Humaines et IT.

Chaque membre de l'équipe dispose d'une description de fonction. Une procédure de délégation de pouvoirs existe tant dans l'ordre interne (pouvoirs décisionnels) que dans l'ordre externe (pouvoirs de signature et de représentation).

Les Conseils d'administration de Befimmo Group SA et de Befimmo Real Estate Group SRL ont délégué un certain nombre de pouvoirs de décision et de représentation au Comité exécutif. Dans ce cadre, le Comité exécutif dispose d'une faculté de subdélégation qu'il a mise en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités de Befimmo Real Estate Group SRL et de sa filiale Befimmo Property Services. Ces subdélégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également. L'ensemble de ces habilitations est formalisé dans des procédures internes.

Le département des Ressources Humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

Acteurs externes

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle, principalement le Commissaire et les experts immobiliers indépendants.

Éthique

Le Conseil d'administration a rédigé un Code d'éthique, complété par les politiques suivantes : une Whistleblowing Policy, une Politique de lutte contre la corruption, une Politique de confidentialité, une Politique de diversité, d'inclusion et de zéro tolérance, une Politique ESG, un Code de conduite pour les fournisseurs et une Politique de philanthropie et de partenariat associatif. Toutes les politiques sont décrites en détail dans le chapitre Éthique des affaires et conformité du présent Rapport.

▮ ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ, P.114

Ces documents peuvent également être consultés sur le site de la Société.

Règles préventives des conflits d'intérêts

La structure du Groupe est tenue de respecter ses obligations légales et réglementaires en la matière (dont l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations) tant au sein de son Conseil d'administration qu'au sein de ses Comités.

Article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations

Conformément à l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations, si un Administrateur a un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale qui est opposé à une décision ou à une opération relevant de la compétence du Conseil d'administration (sous réserve de certaines exceptions), il/elle doit en informer les autres Administrateurs avant que le Conseil d'administration ne prenne une décision. Sa déclaration, ainsi que les explications sur la nature de cet intérêt opposé, doivent figurer dans le procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration qui devra prendre cette décision.

L'Administrateur ayant un conflit d'intérêt ne peut ni prendre part aux délibérations du Conseil d'administration concernant ces opérations ou ces décisions concernées, ni prendre part au vote.

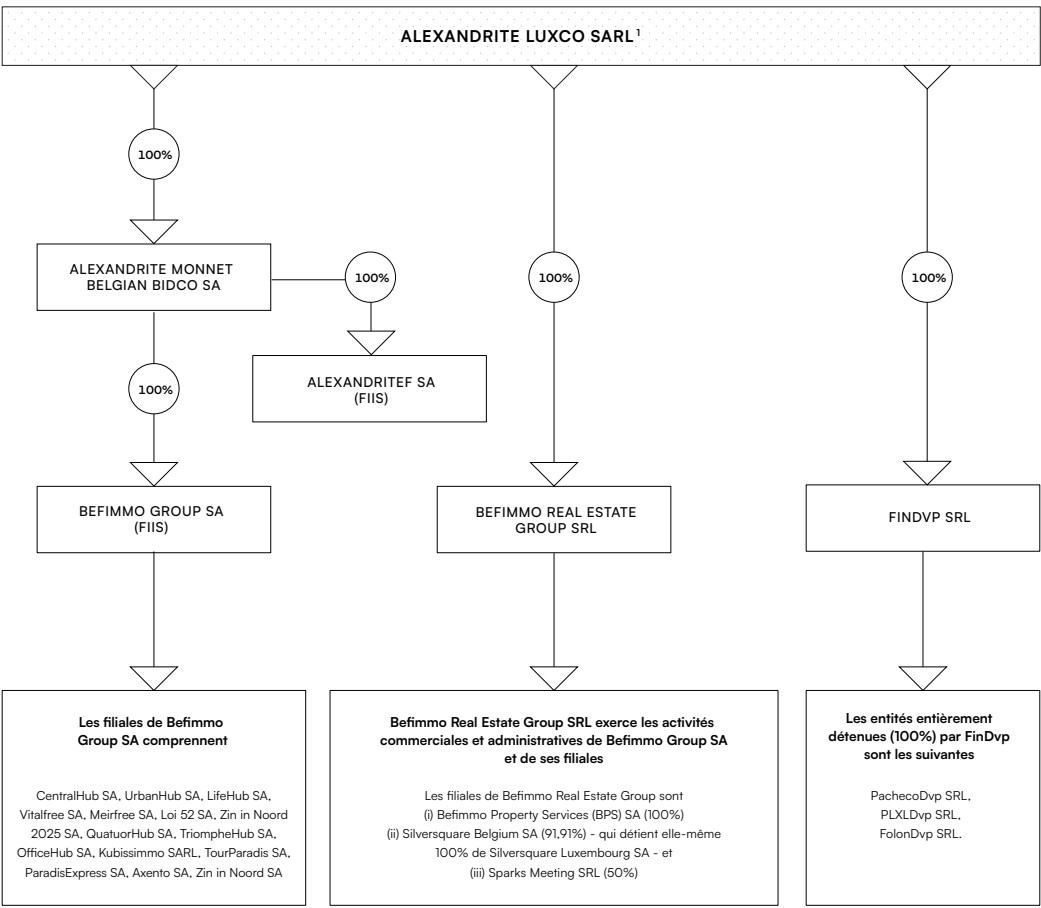
Dans son rapport sur les comptes annuels, le Commissaire évalue les conséquences patrimoniales pour la Société des décisions du Conseil d'administration pour lesquelles il existe un conflit d'intérêts. En outre, la partie pertinente du procès-verbal est reproduite dans le rapport de gestion.

En outre, chaque membre du personnel doit éviter de se trouver dans une situation de conflit d'intérêts entre ses intérêts personnels et ceux de la structure du Groupe, notamment dans le cadre des relations avec son actionnaire et ses filiales, ses clients, ses contractants, ses fournisseurs et d'autres tiers.

Actionnariat, structure et organisation

Suite à l'achèvement de la restructuration du Groupe au 1^{er} novembre 2023, la structure du Groupe et son actionnariat se présentent désormais comme suit :

STRUCTURE DU GROUPE



1. Une entité entièrement contrôlée par l'un des fonds privés immobiliers de Brookfield.

GOUVERNANCE

Processus décisionnel ESG.

Les aspects ESG font partie intégrante
du processus décisionnel de Befimmo,
comme expliqué ci-après.



Au niveau du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Befimmo poursuit la création de valeur durable en établissant la stratégie de la Société dans le cadre de la Politique ESG qu'il définit, en mettant en place un leadership efficace, responsable et éthique, et en contrôlant ses performances. Pour ce faire, le Conseil développe une approche inclusive qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes de son/ses actionnaire(s) et ceux des autres parties prenantes.

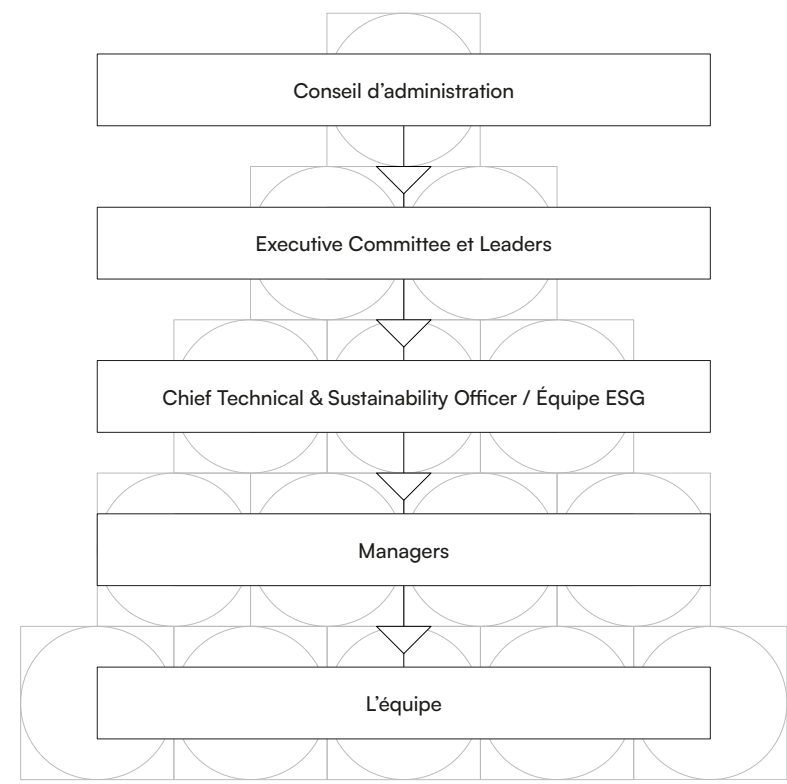
La structure du Groupe a pleinement intégré les principes de durabilité dans sa stratégie globale et ses opérations quotidiennes en anticipant les évolutions environnementales, sociales et de gouvernance. Le Conseil d'administration est responsable de la supervision des risques et opportunités ESG au niveau stratégique.

Conformément à cette stratégie intégrée, le Conseil définit les orientations et les objectifs stratégiques en matière d'environnement (y compris les questions liées au changement climatique et au développement durable), de société et de gouvernance. Il approuve en outre les budgets et les décisions majeures liées à cette stratégie.

Au niveau stratégique

L'ESG étant intégré dans la stratégie globale de la structure du Groupe, tous les sujets importants relatifs à l'ESG sont discutés au sein du Comité exécutif. Lors des réunions du Comité exécutif, le Chief Technical & Sustainability Officer est l'un des Leaders invités à ce Comité stratégique pour présenter et discuter des projets en cours et pour proposer des mesures à prendre en matière d'ESG. Le Comité est donc une équipe interfonctionnelle qui fournit un espace pour des discussions régulières et approfondies sur les aspects ESG. Les Leaders de ce Comité se réunissent chaque semaine.

GOVERNANCE ESG



Ce Comité est chargé des responsabilités suivantes :

- Suivre et respecter la réglementation ESG ;
- Suivre et analyser les tendances et évolutions du marché et partager des informations avec les principales parties prenantes ;
- Élaborer des propositions, coordonner l'intégration des aspects ESG dans les activités principales et piloter la mise en œuvre de celles-ci ;
- Rapporter sur les actions mises en œuvre ;
- Veiller à ce que les projets opérationnels soient conformes à la stratégie intégrée.

Les Leaders qui sont invités à rejoindre régulièrement le Comité exécutif sont décrits en détail dans la Déclaration de gouvernance d'entreprise.

■ DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, P.96

Les objectifs décrits dans
le Plan d'Actions 2030
pour chaque département
sont le moteur d'une
réflexion plus durable.

Au niveau opérationnel

Afin de superviser, d'analyser et de traiter les impacts matériels et les risques liés à l'ESG, les organes de contrôle ont mis en place différents départements spécialisés au niveau opérationnel.

Project Management et Sustainability

Le Chief Technical & Sustainability Officer, un des Leaders invité au Comité exécutif, rapporte directement au CEO. Son rôle est à la fois stratégique (élaboration de la stratégie sur les sujets ESG, gestion des relations avec les parties prenantes) et opérationnel (coordination et conduite de projets de durabilité, gestion du Plan d'Actions 2030, rôle de consultant interne pour d'autres départements et encouragement du personnel à adopter le changement).

L'équipe Environmental Management fait partie du même pôle et a pour mission d'améliorer la performance environnementale du portefeuille et ce au niveau des projets de (re)développement et dans les immeubles opérationnels.

L'équipe ESG quant à elle veille au suivi du Plan d'Actions et à la récolte des data, et fournit un reporting transparent, tout en suivant les législations et standards ESG en vigueur.

Ressources Humaines

Le département des Ressources Humaines est chargé de sensibiliser tous les membres de l'équipe à prêter attention à la durabilité, de suivre les initiatives et de continuer à développer la forte culture d'entreprise de Befimmo. Les RH sont également responsables du suivi des aspects sociaux tels que la diversité et l'inclusion, la rétention des talents, l'égalité des chances et le bien-être global au sein de l'équipe.

Legal

Le département Legal suit de près les initiatives réglementaires ESG et collabore à l'identification et à l'exécution des points d'action, et à la définition des priorités en matière d'ESG.

Property Management

Les Property Managers ont également un rôle important à jouer pour garantir la santé et le bien-être des occupants.

Équipe

De manière générale, l'ensemble de l'équipe est impliqué dans la démarche ESG de la Société, en fonction du domaine d'expertise, et est conscient de l'impact majeur du secteur immobilier sur l'environnement.

Les objectifs décrits dans le Plan d'Actions 2030 pour chaque département sont le moteur d'une réflexion plus durable. Chaque département a ajouté ses propres objectifs ESG au Plan d'Actions et est responsable du suivi et de la réalisation de chaque objectif. De cette manière, l'ensemble de l'équipe participe aux progrès réalisés par la structure du Groupe en matière d'ESG.

GOUVERNANCE

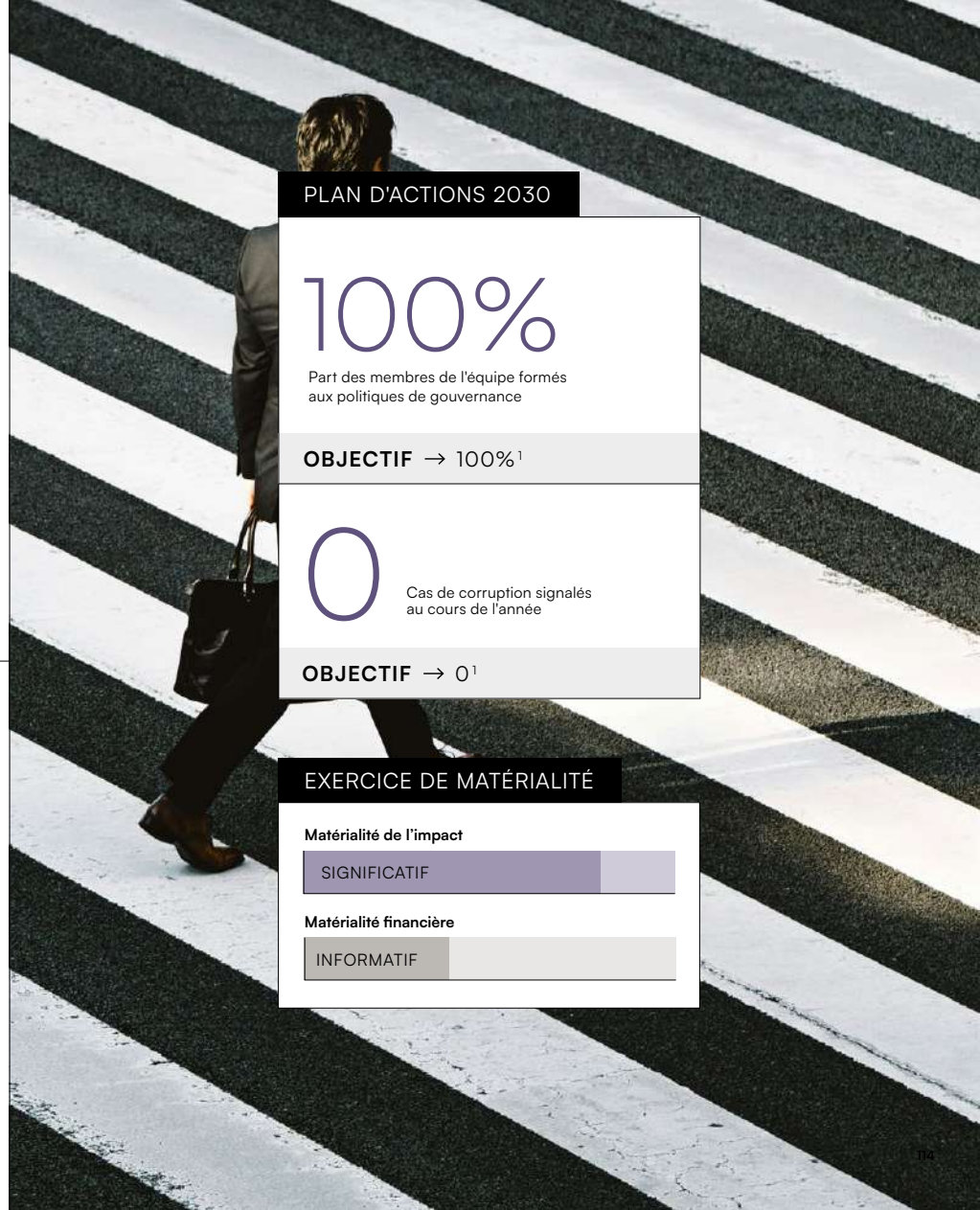
Éthique des affaires et conformité.



Pourquoi est-ce important

Le comportement éthique est d'une importance capitale pour la gestion de l'organisation et la conduite des affaires, afin de créer une relation de confiance avec toutes les parties prenantes et de maintenir une bonne réputation.

1. Objectif permanent.



PLAN D' ACTIONS 2030

100%

Part des membres de l'équipe formés aux politiques de gouvernance

OBJECTIF → 100%¹

0

Cas de corruption signalés au cours de l'année

OBJECTIF → 0¹

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

Matérialité de l'impact

SIGNIFICATIF

Matérialité financière

INFORMATIF

Description et approche

Culture d'entreprise et politiques de conduite des affaires

L'un des principaux objectifs de la structure du Groupe est de maintenir des normes éthiques internes exemplaires, en mettant en place les moyens nécessaires pour prévenir, détecter et traiter les comportements non éthiques. En matière d'éthique, les normes les plus élevées sont applicables et découlent de l'environnement dans lequel l'entreprise opère. Le comportement éthique fait partie intégrante de la culture d'entreprise, qui met l'accent sur l'honnêteté, l'intégrité, le professionnalisme et le respect de normes éthiques élevées dans l'exercice de ses activités.

Tous les organes d'administration et de gestion participent à la formation, au suivi, à la promotion et à l'évaluation de la culture d'entreprise.

- ✦ NOS VALEURS, P.11
- ✦ DÉVELOPPEMENT ET BIEN-ÊTRE DE L'ÉQUIPE, P.72
- ✦ PRISE DE DÉCISION ESG, P.111

L'un des principaux objectifs est de maintenir des normes éthiques internes exemplaires, en mettant en place les moyens nécessaires pour prévenir, détecter et traiter les comportements non éthiques.

En outre, un ensemble de politiques été établi et des mesures ont été prises pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux de la structure du Groupe, pour atténuer tout impact négatif lié à la conduite des affaires, et pour surveiller et gérer les risques connexes.

Éthique et droits de l'homme

Conformément à son Code d'éthique, Befimmo s'engage à agir de manière éthique à tout moment, que ce soit dans ses relations avec les clients, les membres de son équipe, son actionnaire, ses partenaires, ses concurrents ou les autorités publiques, dans le respect des lois et règlements régissant tous les secteurs économiques du pays qui sont applicables. Ce Code d'éthique verbalise en outre les engagements de Befimmo en matière de respect des droits de l'homme, de prévention des conflits d'intérêts, de la corruption ainsi que de la prévention de la criminalité financière, de protection des données personnelles, de promotion de la diversité, de l'inclusion et de la tolérance zéro à l'égard de toute forme de discrimination, de violence et/ou de harcèlement, de sa Politique ESG, de ses activités philanthropiques et de ses partenariats associatifs. Le Code d'éthique décrit également la politique que Befimmo a mise en place en matière de dénonciation, de protection de ses actifs, de ses ressources et de ses données, ainsi qu'en matière d'informations confidentielles et d'utilisation des médias sociaux et des communications externes.

En 2023, une formation spécifique a été dispensée à l'équipe en ce qui concerne le Code d'éthique et les politiques auxquelles le Code d'éthique fait référence.

Whistleblowing

Befimmo aspire à une culture d'entreprise caractérisée par la confiance, la responsabilité, un sens moral strict et le respect des dispositions réglementaires et des meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise.



Dans ce contexte, Befimmo a mis en place une Whistleblowing Policy¹ permettant à tout membre de l'équipe, actionnaire, prestataire de services indépendant et toute personne travaillant sous la supervision de contractants, sous-traitants et fournisseurs fournissant des services à Befimmo, de notifier, en interne à une personne de contact au sein de Befimmo ou en externe, toute violation (potentielle ou réelle) qui concerne les domaines énumérés à l'article 2² de la «Loi sur la Dénonciation» et/ou toutes les politiques internes de Befimmo (p. ex. Code d'éthique, Politique anti-corruption, Règlement de travail, Politique de diversité, d'inclusion et de tolérance zéro, Politique de philanthropie et de partenariat associatif, Politique de protection des données à caractère personnel, etc.) et/ou les lois et règlements applicables, en toute confidentialité et sans crainte de représailles au sens le plus large lorsque cette notification est faite de bonne foi.

Prévention de la criminalité financière

Befimmo s'engage à respecter les lois et règlements applicables en matière de criminalité financière (y compris la lutte contre la corruption, le blanchiment d'argent et les sanctions) et à veiller à ce que les membres du personnel et les personnes associées (par le biais d'une diligence raisonnable et de dispositions contractuelles appropriées) fassent de même dans le cadre de leurs activités partout dans le monde.

Afin d'éviter de traiter avec des tiers peu recommandables et d'éviter toute allégation selon laquelle Befimmo aurait ignoré des signes avant-coureurs de problèmes susceptibles de présenter un risque de réputation, juridique ou financier pour Befimmo, une diligence raisonnable appropriée et basée

sur le risque doit toujours être effectuée sur les tiers avant le début des relations d'affaires ou la conclusion de transactions avec les contreparties.

À cette fin, Befimmo effectue un contrôle préalable de ses clients et contreparties.

Protection des données à caractère personnel

Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) est entré en vigueur en 2018. Il vise à protéger le droit fondamental des individus à la protection de leurs données personnelles. Dans ce cadre, Befimmo a mis en place une Politique de confidentialité des données.

Cybersécurité

Des audits sont menés régulièrement au sein de Befimmo concernant les risques de sécurité informatique dans leur ensemble. Les conclusions, les recommandations et le plan d'action l'atténuation à prendre dans ce contexte sont examinés par le Comité exécutif, puis rapportés au Conseil d'administration. En outre, un programme de cyber-résilience a été mis en place par le Comité exécutif, sous la direction du Head of Technology & Data Solutions et son état d'avancement est régulièrement examiné par le Comité exécutif, indépendamment des audits susmentionnés.

✓

1. Voir article 1 de la Directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union et l'article 2 de la Loi du 22 novembre 2022 relative à la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union ou du droit national au sein d'une personne morale du secteur privé. Par infraction au sens de la présente procédure, est entendu également les soupçons raisonnables, concernant des violations effectives ou potentielles, qui se sont produites ou sont très susceptibles de se produire dans l'organisation dans laquelle l'auteur de signalement travaille ou dans une autre organisation avec laquelle l'auteur de signalement est ou a été en contact dans le cadre de son travail, et concernant des tentatives de dissimulation de telles violations.

2. Article 2 de la «Loi Whistleblowing» établit des normes minimales communes pour la protection des personnes signalant les violations suivantes: 1° les violations qui concernent les domaines suivants: a) marchés publics; b) services, produits et marchés financiers et prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme; c) sécurité et conformité des produits; d) sécurité des transports; e) protection de l'environnement; f) radioprotection et sûreté nucléaire; g) sécurité des aliments destinés à l'alimentation humaine et animale, santé et bien-être des animaux; h) santé publique; i) protection des consommateurs; j) protection de la vie privée et des données à caractère personnel, et sécurité des réseaux et des systèmes d'information; k) lutte contre la fraude fiscale; l) lutte contre la fraude sociale. Toute violation des dispositions légales ou réglementaires ou des dispositions européennes directement applicables, ainsi que toute violation des dispositions adoptées en exécution des dispositions précitées, entrent dans le champ d'application de la présente loi. 2° les violations portant atteinte aux intérêts financiers de l'Union visés à l'article 325 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne et précisés dans les mesures pertinentes de l'Union et, le cas échéant, dans les dispositions nationales d'implémentation; 3° les violations relatives au marché intérieur visé à l'article 26, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, y compris les violations des règles de l'Union en matière de concurrence et d'aides d'Etat.

Diversité, inclusion et zéro tolérance

Befimmo est convaincu que la diversité de pensée, source d'échanges et de créativité, est fondamentale pour une prise de décision optimale, conduisant à de meilleurs résultats et à une activité durable. Par conséquent, la diversité est encouragée et tous les membres de l'équipe ainsi que les candidats se voient offrir des chances égales. Befimmo encourage les différences d'âge, d'orientation sexuelle, d'état civil, de naissance, de fortune, de conviction religieuse ou philosophique, de conviction politique, de conviction syndicale, de langue, d'état de santé actuel ou futur, de handicap, de caractéristique physique ou génétique, d'origine sociale et de toute autre caractéristique d'un individu. En outre, Befimmo s'engage à développer et à promouvoir les membres de son équipe indépendamment de toute caractéristique qui ne serait pas pertinente d'un point de vue professionnel.

De plus, Befimmo vise également à créer un environnement de travail inclusif où chacun peut trouver le soutien et les ressources dont il a besoin pour se développer et atteindre son plein potentiel, et où l'intégrité, l'équité, le respect mutuel et l'esprit de collaboration sont à l'ordre du jour.

Philanthropie et partenariat associatif

En tant qu'entreprise humaine, responsable et citoyenne, cette Politique a été établie en suivant les valeurs fondatrices de Befimmo. Face aux nombreuses demandes de dons qu'elle reçoit, Befimmo a rédigé cette Politique afin de décrire son engagement et d'en préciser les modalités.

La diversité est encouragée.
Les membres de l'équipe ou les candidats
bénéficient de l'égalité des chances.

Fournisseurs

En adhérant au UN Global Compact, Befimmo s'engage à soutenir et à appliquer ses principes fondamentaux dans les domaines des droits de l'homme, des conditions de travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption. Befimmo souhaite impliquer ses fournisseurs dans sa démarche en partageant avec eux ses valeurs. En tant que fournisseur de Befimmo, nous demandons à nos fournisseurs de mener leurs activités conformément aux valeurs et principes énoncés dans le Code de conduite des fournisseurs, dans le strict respect de toutes les réglementations, et de sélectionner leurs propres fournisseurs et partenaires en conséquence. Le respect de ce Code est une condition préalable à tout partenariat avec Befimmo, mais aussi à sa poursuite fructueuse.

ESG

Les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance sont une extension naturelle de la stratégie d'entreprise de Befimmo, axée sur la création de valeur pour toutes ses parties prenantes, aujourd'hui et à long terme. Tous les objectifs ESG sont regroupés dans un Plan d'Actions 2030 global, revu et publié chaque année, avec des mises à jour régulières et dans un souci d'amélioration continue. Befimmo s'engage à opérer de manière responsable et durable, en accord avec ses valeurs, et à l'égard de toutes ses parties externes et internes. Befimmo veillera à ce que sa stratégie ESG soit appliquée tout au long de la chaîne de valeur.

Prévention et détection de corruption ou des pots-de-vin

Conformément à ses valeurs, Befimmo s'engage pleinement à respecter les plus hautes normes morales et éthiques. Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être. Elle a pour objectif d'interdire toute forme de corruption et de susciter une vigilance particulière à cet égard, ainsi que de décrire la façon dont Befimmo entend prévenir et traiter toute forme de comportement qui constituerait ou qui s'apparenterait à de la corruption.

Préalablement au recrutement de tout collaborateur, Befimmo vérifie que le ou la candidat(e) adhère aux valeurs et à la gouvernance de Befimmo. Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs de Befimmo s'engage à respecter les dispositions de cette Politique. Befimmo s'engage par ailleurs à demander à ses différents partenaires d'adhérer et de se conformer aux principes énoncés dans cette Politique.

Plus généralement, Befimmo a mis en place un système de gestion des risques performant, conformément à ses obligations légales et réglementaires. L'ensemble des paiements et des dépenses effectuées avec les ressources de Befimmo, sont soumis à des procédures de contrôle financier et d'approbation. En outre, les transactions sont enregistrées de manière complète, précise et suffisamment détaillée pour que l'objet et le montant d'un tel paiement soient clairs. En outre, Befimmo a mis en place des procédures d'enregistrement précises et complètes afin d'empêcher autant que possible la dissimulation potentielle de pots-de-vin et de décourager les pratiques comptables frauduleuses.

Les infractions à cette Politique par des membres de l'équipe ne seront pas tolérées et pourront donner lieu à des mesures disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement, la rupture de la collaboration ou la révocation (sans préjudice des sanctions légales ou réglementaires éventuellement applicables).



En cas de doute raisonnable quant au respect de cette Politique par ses partenaires, la relation commerciale avec ce partenaire pourra être suspendue jusqu'à ce qu'une enquête approfondie ait pu être menée. En cas de non-respect avéré, le partenaire s'expose à la cessation de toute relation commerciale avec Befimmo (sans préjudice des sanctions légales ou réglementaires éventuellement applicables).

Cette Politique s'applique à tous les membres de l'équipe et aux différents partenaires de Befimmo. Les membres de l'équipe et les partenaires doivent contacter le département Legal Corporate s'ils ont des questions ou des doutes concernant l'application de cette Politique.

Une session de formation concernant cette Politique est également organisée chaque année pour tous les membres de l'équipe. Les détails de cette formation au cours de l'année sont repris ci-contre.

Publication et formation

Les Politiques mentionnées ci-avant sont disponibles sur le site internet de la Société (pour les parties prenantes externes) et sur l'Intranet (pour les membres de l'équipe).

Des séances d'information sont organisées chaque fois que des politiques et des codes de conduite sont modifiés. Tous les nouveaux membres de l'équipe reçoivent également les principales politiques après leur processus d'embauche. Les départements Legal Corporate et Ressources Humaines s'assurent en permanence que les parties prenantes respectent ces politiques et, le cas échéant, prennent les mesures qui s'imposent (sanctions).

Perspectives d'avenir

Depuis la révision du Code d'éthique et de ses annexes en 2023, Befimmo veut s'assurer que tous les membres de l'équipe continuent à les suivre. Par conséquent, chacun recevra une formation de mise à jour concernant ces politiques et devra signer un document de conformité confirmant la formation et le fait que toutes les politiques seront respectées et ce, tous les ans.

LIRE NOS POLITIQUES D'ENTREPRISE

FORMATION AU COURS DE L'ANNÉE

	FONCTIONS À RISQUE	MANAGERS	AUTRES TRAVAILLEURS PROPRES
COUVERTURE			
Total	76	10	66
Total recevant une formation	76	10	66
MÉTHODE ET DURÉE			
Présentation (live et Teams)	2 heures	2 heures	2 heures
FRÉQUENCE			
	Annuelle	Annuelle	Annuelle
SUJETS COUVERTS			
Définition	Oui	Oui	Oui
Politique	Oui	Oui	Oui
Prévention	Oui	Oui	Oui
Infraction	Oui	Oui	Oui

GOUVERNANCE

Reporting et diffusion d'informations transparents.



Pourquoi est-ce important

Les clients, les banques et les régulateurs accordent de plus en plus d'importance à l'information extra-financière, car ils recherchent une plus grande normalisation afin d'inclure les facteurs extra-financiers dans leurs décisions.

1. Objectif permanent.

PLAN D'ACTIONS 2030

4

Nombre de participations annuelles volontaires à des questionnaires ESG

OBJECTIF

2023

OBJECTIF → MINIMUM 2¹

Description et approche

Depuis des années, Befimmo porte une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières. La Société a constaté un intérêt croissant pour les questions ESG et de développement durable. Les aspects ESG sont de plus en plus intégrés dans les processus d'investissement.

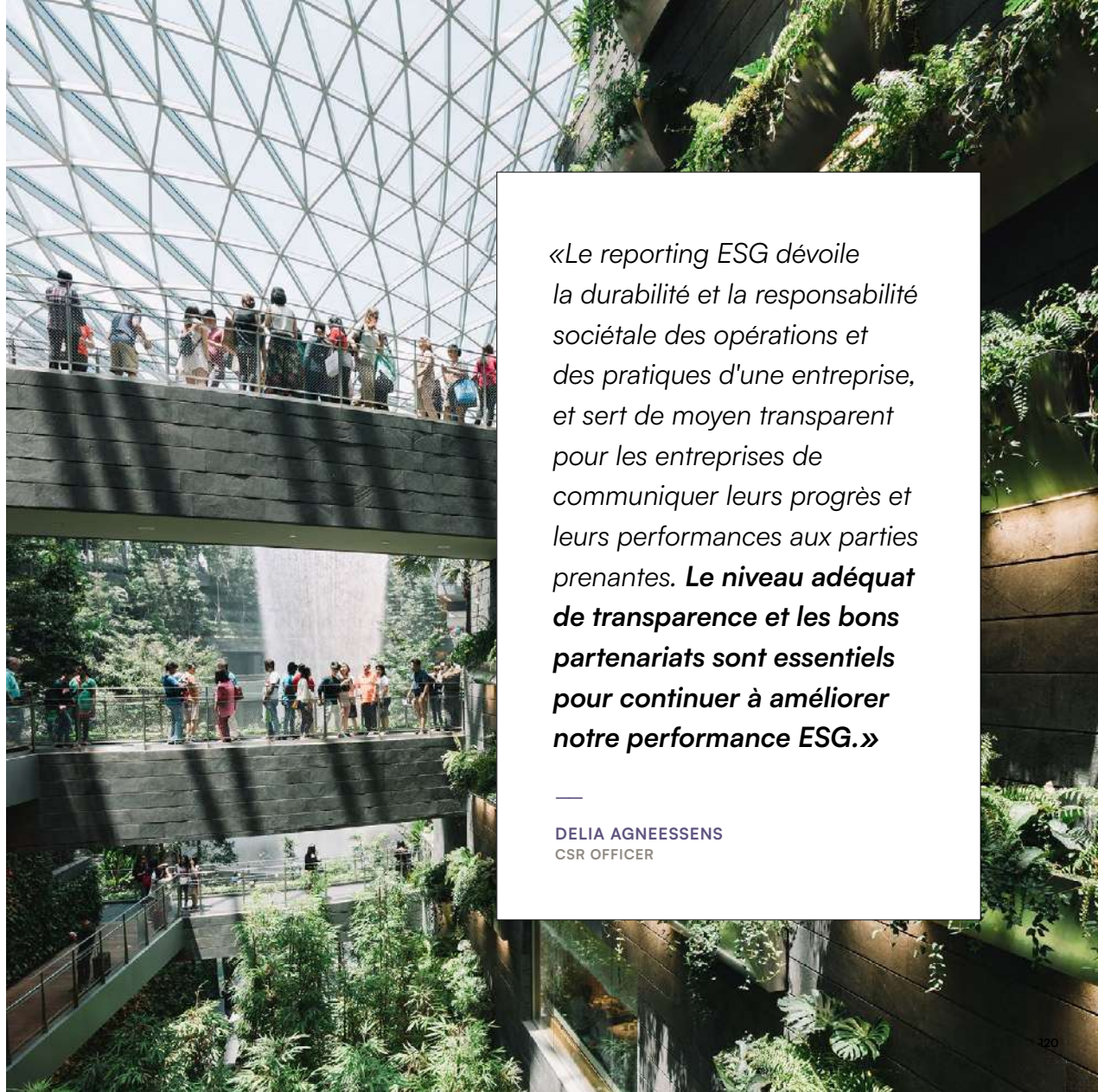
Befimmo s'est alignée aux outils et référentiels les plus ambitieux et les plus complets en matière de développement durable, en adoptant des objectifs concrets, des codes de conduite et des conventions sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance.

- INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.136
- INDEX DU CONTENU GRI, P.140
- TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD), P.154

Grâce à sa méthode de communication approfondie, normalisée et transparente, la Société a pu obtenir des reconnaissances et des notes élevées pour son reporting extra-financier.

Perspectives d'avenir

Befimmo entend poursuivre l'analyse, le développement et l'amélioration de la communication conformément aux normes de référence en vigueur. Elle maintiendra un niveau élevé de participation à divers questionnaires et utilisera les résultats comme un retour d'information pour continuer à améliorer ses initiatives de développement durable.



«Le reporting ESG dévoile la durabilité et la responsabilité sociétale des opérations et des pratiques d'une entreprise, et sert de moyen transparent pour les entreprises de communiquer leurs progrès et leurs performances aux parties prenantes. **Le niveau adéquat de transparence et les bons partenariats sont essentiels pour continuer à améliorer notre performance ESG.**»

DELIA AGNEESSENS
CSR OFFICER

CADRES POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

RECONNAISSANCES

> B Management 	> Platinum 
> C Prime 	> A² 
> 76% Standing Investments > 93% Developments > Green Star status	> 6,5/100 Low risk³ (28.07.2023)
	

1. Befimmo a intégré 15 des 17 Objectifs de Développement Durable dans ses activités quotidiennes. Les ODD 2 (Faim «Zéro») et 14 (Vie Aquatique) n'ont pas été pris en compte car ces ODD ne sont pas directement ou indirectement liés aux activités de Befimmo.

2. Déclaration de non-responsabilité : l'utilisation par Befimmo de toute donnée de MSCI ESG research LLC ou de ses affiliés («MSCI»), et l'utilisation des logos, marques de commerce, marques de service ou noms d'indices MSCI dans le présent document, ne constituent pas un parrainage, une approbation, une recommandation ou une promotion de Befimmo par MSCI. Les services et les données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'informations, et sont fournis «en l'état» et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des marques ou des marques de service de MSCI.

3. Copyright ©2023 Sustainalytics. Tous droits réservés. Cette section contient des informations développées par Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Ces informations et données sont la propriété de Sustainalytics et/ou de ses fournisseurs tiers (Données tierces) et sont fournies à titre informatif seulement. Elles ne constituent pas une approbation d'un produit ou d'un projet, ni un conseil d'investissement et ne sont pas garanties comme étant complètes, opportunes, précises ou adaptées à un usage particulier. Leur utilisation est soumise aux conditions disponibles sur www.sustainalytics.com/legal-disclaimers.

05

DONNÉES DE PERFORMANCE



Ce chapitre inclus tous les données et chiffres détaillés concernant le portefeuille, la situation financière et la performance ESG de la Société.

P.123 DONNÉES DU PORTEFEUILLE

P.130 DONNÉES FINANCIÈRES

P.136 DONNÉES ESG

P.136 INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

P.139 INDEX DU UN GLOBAL COMPACT

P.140 INDEX DU CONTENU GRI

P.144 DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

P.144 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

P.151 MÉTHODOLOGIE

P.154 RECOMMANDATIONS TCFD

P.157 DONNÉES SOCIALE

P.157 INDICATEURS SOCIAUX

P.166 MÉTHODOLOGIE

P.167 DONNÉES DE GOUVERNANCE

P.167 INDICATEURS DE GOUVERNANCE

P.168 PLAN D'ACTIONS 2030

P.170 RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE

Données du portefeuille

Taux d'occupation

	31.12.2023	31.12.2022
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location (baux futurs signés inclus)	95,8%	95,3%

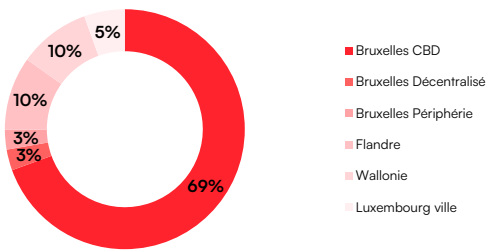
Durée des baux

	31.12.2023	31.12.2022
Durée moyenne pondérée des baux en cours des immeubles disponibles à la location jusqu'à la prochaine échéance	7,5 ans	8,2 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours des immeubles disponibles à la location jusqu'à l'échéance finale	8,3 ans	9,0 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance	9,5 ans	9,5 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à l'échéance finale	10,2 ans	10,2 ans

Détails sur les locataires

	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours
Secteur public belge	9,4 ans	44,7%
Secteur public européen	4,1 ans	4,3%
Total locataires du secteur public	8,9 ans	49,0%
Locataire privé 1		7,3%
Locataire privé 2		5,7%
Locataire privé 3		4,7%
Locataire privé 4		4,4%
Locataire privé 5		3,0%
Total locataires top 5 du secteur privé	8,8 ans	25,0%
±170 autres locataires	3,5 ans	25,9%
Total du portefeuille	7,5 ans	100%

Répartition géographique du portefeuille



Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2023.

Juste valeur du portefeuille

	Quote-part du portefeuille ¹ (31.12.2023) (en %)	Juste valeur (31.12.2023) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ²	50,1%	1 383,2
Bruxelles Décentralisé	2,2%	60,1
Bruxelles Périphérie	2,6%	73,1
Flandre	9,7%	268,6
Wallonie	8,8%	242,8
Luxembourg ville	5,5%	151,4
Immeubles disponibles à la location	78,9%	2 179,1
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	21,1%	582,2
Immeubles de placement ³	100,0%	2 761,3
Immeubles détenus en vue de la vente	0,0%	0,0
Total	100,0%	2 761,3

¹ La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2023.

² Y compris la zone Bruxelles Aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

³ Hors droits d'utilisation des contrats de location pour des espaces de bureau et droits d'utilisation des terrains (IFRS 16).

Rendement locatif global

	Rendement brut potentiel (31.12.2023)	Rendement brut potentiel (31.12.2022)
Bruxelles CBD et assimilé	5,6%	5,0%
Bruxelles Décentralisé	8,1%	7,1%
Bruxelles Périphérie	11,5%	10,6%
Flandre	6,9%	6,4%
Wallonie	5,2%	4,7%
Luxembourg ville	5,3%	4,5%
Immeubles disponibles à la location	5,9%	5,4%

Prix d'acquisition et valeur assurée

	Prix d'acquisition (en millions €)	Valeur assurée ¹ (31.12.2023) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2023) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé	1 022,9	1 523,7	1 383,2
Bruxelles Décentralisé	41,3	93,4	60,1
Bruxelles Périphérie	60,9	175,7	73,1
Flandre	248,5	398,7	268,6
Wallonie	158,5	246,6	242,8
Luxembourg ville	123,5	82,3	151,4
Immeubles disponibles à la location	1 655,4	2 520,6 ²	2 179,1
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	659,8	121,2	582,2
Immeubles de placement	2 315,2	2 641,8	2 761,3
Immeubles détenus en vue de la vente	0,0	0,0	0,0
Total	2 315,2	2 641,8	2 761,3

1 La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain).

2 Ce montant comprend les assurances Tout Risque Incendie. Befimmo est également couverte par des assurances de type.

Projets de rénovation et de construction

	Investissement réalisé en 2023 (en millions €)	Investissement total (en millions €)	Pourcentage d'achèvement	Perspectives			BREEAM ¹	
				Livraison du projet	Investissements en 2024 (en millions €)	Investissements en 2025 (en millions €)		Investissements en 2026 (en millions €)
PROJETS ENGAGÉS EN COURS								
ZIN Bruxelles CBD, quartier Nord	143,7	466	87%	Février 2024 (bureaux) Mi- et fin 2024 (autres fonctions)	55	4	1	Outstanding (bureaux) Excellent (ZEN) Very Good (hôtel)
Pachéco Bruxelles CBD, Centre	10,7	50	27%	Q1 2025	29	7	0	Outstanding (obtenu)
PROJETS À ENGAGER EN COURS								
Livin (WTC 4) Bruxelles CBD, quartier Nord	1,6	180	-	Développement en cas de prélocation				Outstanding
PLXL Bruxelles Décentralisé	3,0	58	19%	Q3 2026	4	20	23	Pas de BREEAM (projet d'écoles VGC)
LOOM (redéveloppement Loi 44, Joseph II, Loi 52) Bruxelles CBD, quartier Leopold	2,0	89	9%	Q4 2026	11	32	25	Outstanding

1 Certifications BREEAM visées pour les projets de [re]développement.

Portefeuille consolidé

	Année de construction ou de dernière rénovation ¹	Surfaces locatives ² (en m²)	Quote-part du portefeuille ³ (en %)	Taux d'occupation ⁴ (en %)
Bruxelles Centre				
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	2020	7 355	1,8%	100,0%
Central - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	30 232	5,2%	94,6%
Empereur - Boulevard de l'Empereur II à 1000 Bruxelles	1963	5 700	1,1%	100,0%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 954	0,6%	100,0%
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	0,4%	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	4,7%	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,7%	100,0%
		77 517	16,5%	98,1%
Bruxelles quartier Léopold				
Arts 28 - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793	4,2%	100,0%
Arts 56 - Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles	2007	22 138	4,7%	94,3%
Joseph II - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 820	2,2%	100,0%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	1,2%	100,0%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	2,0%	98,1%
		68 006	14,5%	97,6%
Bruxelles quartier Nord				
Quatuor - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	2021	61 613	10,0%	89,9%
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	11,9%	100,0%
		138 423	21,9%	94,3%
Bruxelles Aéroport				
Gateway - Bruxelles Aéroport - 1930 Zaventem	2017	38 070	6,8%	100,0%
		38 070	6,8%	100,0%
Bruxelles Décentralisé				
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,6%	60,3%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	18 577	3,0%	98,4%
		25 527	3,5%	88,9%
Bruxelles Périphérie				
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 756	1,6%	81,7%
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2019 ⁵	45 821	4,2%	89,2%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	2 005	0,3%	99,6%
		65 582	6,0%	87,4%

1 L'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).

2 Surfaces hors sol.

3 La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2023.

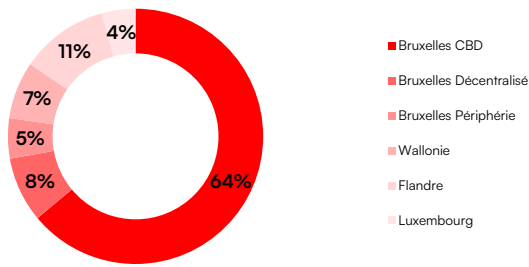
4 Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées et pré-louées / VLE de l'immeuble.

5 Ikaros Business Park - Phase I (bâtiments 1-3, 2-4, 5-7 et 6-8).

	Année de construction ou de dernière rénovation ¹	Surfaces locatives ² (en m²)	Quote-part du portefeuille ³ (en %)	Taux d'occupation ⁴ (en %)
Wallonie				
Eupen - Rathausplatz	2018	7 533	0,9%	100,0%
Liège - Tour Paradis - Rue Fragnée 2	2014	37 195	3,3%	100,0%
Liège - Paradis Express - Rue Paradis 1	2022	21 208	6,1%	100,0%
		65 936	10,3%	100,0%
Flandre				
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	7,3%	100,0%
A-Tower - Frankrijklei 5 à 2018 Anvers	2022	5 805	1,1%	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19 ^{ème} siècle/1985	17 764	3,4%	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,3%	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	1,5%	75,5%
		119 108	14,6%	96,6%
Grand-Duché de Luxembourg				
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	4,8%	97,6%
Cubus - Rue Peternelchen, 2370 Howald	2010	4 955	1,1%	67,8%
		17 202	5,9%	90,5%
Immeubles disponibles à la location		615 371	100,0%	95,8%
Courbevoie - Courbevoie 13 à 1348 Louvain-La-Neuve	Projet en acquisition (promotion immobilière)	8 332	0,0%	-
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	Projet de redéveloppement en préparation	3 979	0,0%	-
Loi 44 - Rue de la Loi 44 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	6 290	0,0%	-
Loi 52 - Rue de la Loi 52 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	3 821	0,0%	-
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	12 269	0,0%	-
PLXL - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	14 295	0,0%	-
	Mise en œuvre du permis			
WTC 4 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	en fonction de la commercialisation	49 760	0,0%	-
ZIN - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	114 692	0,0%	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		213 438	0,0%	-
TOTAL - IMMEUBLES DE PLACEMENT		828 809	100,0%	-
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		0	0,0%	-
TOTAL		828 809	100,0%	-

1. L'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).
2. Surfaces hors sol.
3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2023.
4. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées et pré-louées / VLE de l'immeuble.

Répartition géographique du portefeuille de coworking



Taux d'occupation du portefeuille de coworking

	31.12.2023	31.12.2022
Plus de 3 ans	82%	88%
Entre 1 et 3 ans	52%	68%
Moins de 1 an	40%	16%
Total	68%	63%

Ouvertures des centres de coworking

	Surface
Portefeuille total fin 2022	46 050 m²
SQ A-Tower	+5 784 m²
Portefeuille total fin 2023	51 834 m²
SQ Louvain-la-Neuve	+3 990 m²
Portefeuille total Q1 2024	55 824 m²

Données financières

Befimmo SA était une Société Immobilière Réglementée de droit belge (SIR publique) cotée sur Euronext Brussels jusqu'au 4 janvier 2023. En septembre 2022, Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA a obtenu le contrôle de Befimmo SA (96,90% des actions). À partir du 1^{er} février 2023, Befimmo SA a changé de statut pour devenir un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé belge (FIIS) suite à l'acquisition du contrôle à 100% par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA et à la radiation de la cote d'Euronext Brussels le 4 janvier 2023 dans le cadre d'une procédure de retrait obligatoire (squeeze-out).

En raison du fait qu'un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé belge (FIIS) n'est pas autorisé à avoir directement ou indirectement des activités opérationnelles, Befimmo SA a vendu en janvier 2023 à Befimmo Real Estate Group SRL (une filiale à 100% d'Alexandrite Master Luxco Sarl) sa participation de 91,91% dans Silversquare Belgium SA, sa participation de 100% dans Befimmo Property Services SA et sa participation de 50% dans Sparks Meeting SA. En même temps, les employés de Befimmo ont été transférés vers Befimmo Real Estate Group SRL.

Le 31 octobre 2023, Befimmo a fait l'objet d'une restructuration juridique consistant dans les transactions suivantes :

- a. Befimmo a fusionné avec sa filiale à 100% Fedimmo ;
- b. L'entité nouvellement fusionnée a été immédiatement scindée en 11 entités nouvellement créées. Befimmo SA a été automatiquement dissoute après cette scission. Les actions des entités nouvellement créées sont entièrement détenues par Alexandrite Monnet Belgian Bidco ;

Chiffres clés financiers

	31.12.2023 ¹	31.12.2022
Résultat net consolidé (en € par action)	-173,7	61,01
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 410,3	1 647,5
Loan-to-value (en %)	48,8	43,1

Avantages du personnel²

Les collaborateurs engagés à partir du 1^{er} janvier 2016 bénéficient d'un régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies. Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 se sont vu offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1^{er} janvier 2016.

Conformément à la loi, les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée. Le régime de pension complémentaire à prestations définies est maintenu pour les collaborateurs ayant décidé de continuer à en bénéficier.

c. Toutes les actions des entités résultant de la scission (à l'exception des actions d'AlexandriteF) ont été apportées en nature par Alexandrite Monnet Belgian Bidco à des entités nouvellement créées pour lesquelles toutes les actions ont finalement été apportées en nature à une société nouvellement constituée, Befimmo Group SA.

Après cette restructuration, Befimmo Group SA détient (à l'exception des actions d'AlexandriteF) directement ou indirectement 100% de l'ancien groupe Befimmo. Befimmo Group SA a été constituée le 14 juillet 2023 et est détenue à 100% par Alexandrite Monnet Belgian Bidco. Le 14 septembre 2023, la Société est devenue un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé belge (FIIS).

Befimmo Group SA et ses filiales (le "Groupe") présente des états financiers consolidés au 31 décembre 2023, conformément aux IFRS telles qu'adoptées par l'UE. La restructuration juridique de l'ancien groupe Befimmo décrite ci-dessus est une transaction entre entités sous contrôle commun. En conséquence, les états financiers consolidés de Befimmo Group SA reflètent que l'arrangement est en substance une continuation de l'ancien groupe Befimmo.

Les informations financières présentées pour la période précédente et la période allant du début de la période actuelle à la date de la transaction sont celles de l'ancien groupe Befimmo.

Régime à contributions définies

Dans un plan de pension de type cotisation définie, les employeurs ne supportent pas de risques financiers ou actuariels directs. Néanmoins, ils restent exposés à différents risques, principalement le risque de rendement (la législation belge imposant en effet aux employeurs de garantir un rendement minimum qui pourrait être supérieur au rendement obtenu par la compagnie d'assurance). De ce fait, et conformément à la norme IAS 19, la valeur actuelle de l'obligation et celle des actifs de ce plan de pension de type « Cotisations définies » ont également été évaluées. Au 31 décembre 2023, le montant concerné s'élève à 48 milliers €, la valeur actuelle de l'obligation étant évaluée à 6.096 milliers € et celle des actifs du plan à 6.048 milliers €. La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

1 Sur base consolidée, en ce inclus Befimmo Group SA, AlexandriteF SA, Befimmo Real Estate Group SRL (hors Silversquare) et FinDvp SRL. Ces chiffres n'ont pas été audités.
2 La section "Avantages du personnel", qui comprend des informations sur les engagements en matière de salaires et de pensions, ne concerne que Befimmo Real Estate Group SRL.

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/déficit	Effet du plafond de l'actif ¹	(Actif)/passif net
Au 31 décembre 2021	4 788	-4 254	534		534
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 180	-	1 180		1 180
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	53	-42	11		11
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 232	-42	1 191		1 191
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	-487		-487		-487
Ajustements liés à l'expérience	-173		-173		-173
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		-56	-56		-56
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	-660	-56	-716		-716
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	573	-98	475		475
Cotisations effectuées par l'employé					
Cotisations effectuées par l'employeur		-1 010	-1 010		-1 010
Prestations servies des actifs du régime	-162	162	-		
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	-162	-847	-1 010		-1 010
Au 31 décembre 2022	5 199	-5 199	-		-
Changement de périmètre	-88	88	0		0
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 101		1 101		1 101
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	162	-177	-15		-15
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 263	-177	1 087		1 087
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	0		0		0
Ajustements liés à l'expérience	-165		-165		-165
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		57	57		57
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	-165	57	-107		-107
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	1 099	-119	980		980
Cotisations effectuées par l'employé					
Cotisations effectuées par l'employeur		-931	-931		-931
Prestations servies des actifs du régime	-113	113	-		
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	-113	-818	-931		-931
Au 31 décembre 2023	6 096	-6 048	48		48

Les contributions attendues pour l'exercice 2024 pour ce plan sont estimées à 1.017 milliers €.

1 Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

Régime à prestations définies

Ce régime prévoit le versement d'une pension de retraite et d'une pension de survivant. À la demande de l'affilié, les prestations peuvent être versées sous forme de capital. Ce plan de pension est exposé à divers risques, notamment le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés des actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque de gestion, le risque de modification des pensions

statutaires et le risque lié à l'évolution de l'espérance de vie. Une évaluation actuarielle est effectuée chaque année conformément à la norme IAS 19 par des actuaires indépendants. La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/déficit	Effet du plafond de l'actif ¹	(Actif)/passif net
Au 31 décembre 2021	10 942	-10 280	662		662
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	111		111		111
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	92	-85	7		7
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	203	-85	118		118
Ecart actuariel résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	-2 603		-2 603		-2 603
Ajustements liés à l'expérience	-1 624		-1 624		-1 624
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		763	763		763
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	-4 226	763	-3 463		-3 463
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	-4 024	678	-3 346		-3 346
Cotisations effectuées par l'employé	5	-5	-		-
Cotisations effectuées par l'employeur		-21	- 21		-21
Prestations servies des actifs du régime	-1 673	1 673	-		-
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	-1 667	1 647	-21		-21
Au 31 décembre 2022	5 251	-7 955	-2 704		-2 704
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	59		59		59
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	169	-254	-85		-85
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	228	-254	-26		-26
Ecart actuariel résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	-175		-175		-175
Ajustements liés à l'expérience	135		135		135
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		15	15		15
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	-40	15	-25		-25
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	188	-239	-51		-51
Cotisations effectuées par l'employé	6	-6	-		-
Cotisations effectuées par l'employeur		-17	-17		-17
Prestations servies des actifs du régime	-65	65	-		-
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	-60	43	-17		-17
Au 31 décembre 2023	5 379	-8 152	-2 773		-2 773

1 Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2023 est de 2,97%, calculé en pondérant les taux de rendement sur les assurances-groupe (branches 23 et 21). La durée des obligations de pension pour les participants au plan est de 20 années.

Les obligations de pension sont financées selon la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice 2023 est positif à hauteur de +239 milliers €. Pour l'exercice 2022, celui-ci était négatif à hauteur de -676 milliers €. Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.2023	31.12.2022
Taux d'actualisation	3,40%	3,20%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,40%	3,30%
Taux de rendement attendu des actifs	3,30%	3,20%
Taux attendu d'augmentation des pensions	2,80%	2,30%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2024 pour ce plan sont estimées à 18 milliers €. Une analyse de sensibilité de l'obligation de pension à la variation de différentes hypothèses a également été menée :

Paramètres	Impact sur la valeur actuelle de l'obligation	
	Hypothèses	
Taux d'actualisation	0,50%	-7,50%
Taux d'actualisation	-0,50%	8,51%
Taux d'inflation	0,50%	8,32%
Taux d'inflation	-0,50%	-7,01%
Taux de croissance de salaires	0,50%	7,42%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	-7,05%
Espérance de vie	+1 an	3,90%

État consolidé du résultat global (en milliers €)

	31.12.2023 ¹	31.12.2022
I. (+) Revenus locatifs	117 516	132 998
III. (+/-) Charges relatives à la location	-274	318
RÉSULTAT LOCATIF NET	117 242	133 316
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 779	8 878
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	28 381	23 585
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29 265	-35 117
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	203	396
RÉSULTAT IMMOBILIER	123 340	131 058
IX. (-) Frais techniques	-7 964	-10 530
X. (-) Frais commerciaux	-1 262	-955
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 882	-1 900
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 854	-3 160
XIII. (-) Autres charges immobilières	-3 494	-4 470
(+/-) Charges immobilières	-17 456	-21 015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	105 884	110 043
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-25 790	-26 387
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	80 094	83 656
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 731	-2 704
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-161 789	-146 254
XIX. (+) Autres résultats sur portefeuille	-6 637	-4 843
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-86 601	-70 145
XX. (+) Revenus financiers	371	1 671
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-68 051	-20 367
XXII. (-) Autres charges financières	-6 477	-8 200
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11 317	131 951
(+/-) Résultat financier	-85 473	105 056
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-172 074	34 911
XXV. (-) Impôts des sociétés	-1 596	-1 057
(+/-) Impôts	-1 596	-1 057
RÉSULTAT NET	-173 670	33 855
RÉSULTAT NET (part du groupe)	-173 670	34 195
RESULTAT NET - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	0	-340
Autres éléments du résultat global (recouvrables par le biais du compte de résultat) - variations de juste valeur des instruments de couvertures repris comme comptabilité de couverture et autres	-7 343	498
Autres éléments du résultat global - part du groupe	-7 343	498
Autres éléments du résultat global - participations ne donnant pas le contrôle		0
RÉSULTAT GLOBAL	-181 013	34 353
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	-181 013	34 693
RESULTAT GLOBAL - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	0	-340

¹ Sur base consolidée, en ce inclus Befimmo Group SA, AlexandriteF SA, Befimmo Real Estate Group SRL (hors Silversquare) et FinDvp SRL. Ces chiffres n'ont pas été audités.

État consolidé de la situation financière (en milliers €)

ACTIF		31.12.2023 ¹	31.12.2022
6	Actifs non courants	2 809 044	2 933 303
A.	Goodwill	0	12 415
B.	Immobilisations incorporelles	1 175	2 355
C.	Immeubles de placement	2 762 903	2 767 296
	Juste valeur portefeuille hors Silversquare	2 762 903	2 733 881
	Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	0	33 415
D.	Autres immobilisations corporelles	3 335	19 334
E.	Actifs financiers non courants	22 442	128 210
F.	Créances de location-financement	3 656	3 693
I.	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	15 533	-
II.	Actifs courants	103 530	149 972
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	17 759
B.	Actifs financiers courants	9 243	143
D.	Créances commerciales	39 457	34 564
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	10 504	3 223
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	43 955	90 698
G.	Comptes de régularisation	370	3 586
TOTAL DE L'ACTIF		2 912 573	3 083 275
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		31.12.2023	31.12.2022
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 410 251	1 647 477
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 410 251	1 647 477
A.	Capital	398 534	398 357
B.	Primes d'émission	811 543	861 905
C.	Réserves	394 291	353 021
D.	Résultat net de l'exercice	-194 118	34 195
II.	Participations ne donnant pas de contrôle	0	-
PASSIFS		1 502 322	1 435 798
I.	Passifs non courants	1 370 976	1 302 261
A.	Provisions	0	-
B.	Dettes financières non courantes	1 368 668	1 280 154
	a. Établissements de crédit	1 361 534	1 224 776
	c. Autres	7 134	55 378
C.	Autres passifs financiers non courants	45	17 120
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1 456	3 925
F.	Passif d'impôts différés	807	1 062
II.	Passifs courants	131 346	133 537
A.	Provisions	523	2 172
B.	Dettes financières courantes	22 764	40 024
	a. Établissements de crédit	1	32 493
	c. Autres	22 763	7 531
C.	Autres passifs financiers courants	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	66 224	59 267
E.	Autres passifs courants	15 869	3 491
F.	Comptes de régularisation	25 967	28 583
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 912 573	3 083 275

1 Sur base consolidée, en ce inclus Befimmo Group SA, AlexandriEF SA, Befimmo Real Estate Group SRL (hors Silversquare) et FinDvp SRL. Ces chiffres n'ont pas été audités.

Données ESG

Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA

Befimmo utilisé les recommandations de l'EPRA¹ sur les meilleures pratiques en matière de développement durable comme base pour son assurance limitée établie par l'auditeur. Ces recommandations comprennent des indicateurs de données de performance sur les mesures environnementales, sociales et de gouvernance, comme le résume le tableau ci-après.

Les dernières recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de développement durable sont largement basées sur les normes de la Global Reporting Initiative (GRI) (édition 2021) et sur le supplément pour

le secteur de la construction et de l'immobilier (CRESS), ce qui signifie que tous les indicateurs de l'EPRA inclus dans le tableau sont liés à une norme de la GRI. Le tableau indique où se trouvent les informations publiées, par des références aux numéros de page.

Befimmo a fait appel à Deloitte pour effectuer une mission d'assurance limitée. Les données portant le symbole **V** ont été vérifiées dans le cadre de cette mission.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2023	Données 2022	Référence de page
Environmental Sustainability Performance Measures					
V	Elec-Abs non normalisées	302-1	40 811,16 MWh	42 005,18 MWh	41-49, 145-147
V	Elec-LfL non normalisées	302-1	-3,43%	-	41-49, 145-147
V	DH&C-Abs non normalisées	302-1	1 629,90 MWh	1 543,94 MWh	41-49, 145-147
V	DH&C-LfL non normalisées	302-1	+5,57%	-	41-49, 145-147
V	Fuels-Abs non normalisées	302-1	31 217,62 MWh	33 886,87 MWh	41-49, 145-147
V	Fuels-LfL non normalisées	302-1	-7,88%	-	41-49, 145-147
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	126,43 kWh/m²	133,79 kWh/m²	41-49, 145-147
V	GHG-Int	CRE3	14,85 kg CO ₂ /m²	18,10 kg CO ₂ /m²	41-49, 145-147
V	GHG-Dir-Abs	305-1	807,32 t CO ₂	895,04 t CO ₂	41-49, 145-147
V	GHG-Indir-Abs (location-based)	305-2	718,09 t CO ₂	921,41 t CO ₂	41-49, 145-147
V	GHG-Indir-Abs (market-based)	305-2	57,84 t CO ₂	209,88 t CO ₂	41-49, 145-147
V	GHG-Indir-Abs (location-based)	305-3	9 472,25 t CO ₂	11 009,16 t CO ₂	41-49, 145-147
V	GHG-Indir-Abs (market-based)	305-3	7 787,47 t CO ₂	9 369,42 t CO ₂	41-49, 145-147
V	GHG-Dir-LfL	305-1	-9,80%	-	41-49, 145-147
V	GHG-Indir-LfL (location-based)	305-2	-22,07%	-	41-49, 145-147
V	GHG-Indir-LfL (market-based)	305-2	-72,44%	-	41-49, 145-147
V	GHG-Indir-LfL (location-based)	305-3	-14,26%	-	41-49, 145-147
V	GHG-Indir-LfL (market-based)	305-3	-16,88%	-	41-49, 145-147
V	Water-Abs	303-5	72 175,27 m³	97 471,64 m³	52-54, 148
V	Water-LfL	303-5	-25,95%	-	52-54, 148
V	Water-Int	CRE2	0,32 m³/m²	0,25 m³/m²	52-54, 148

1 Lignes directrices pour les recommandations de bonnes pratiques en matière de durabilité de l'EPRA - Troisième version septembre 2017.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2023		Données 2022	Référence de page
Environmental Sustainability Performance Measures						
V	Waste-Abs	306-5	Mis en décharge : 0 tonne		Mis en décharge : 0 tonne	55-59, 149
V		306-5	Incinéré : 0 tonne		Incinéré : 0 tonne	55-59, 149
V		306-4	Valorisation énergétique des déchets : 364 tonnes		Valorisation énergétique des déchets : 307 tonnes	55-59, 149
V		306-4	Réutilisé : 0 tonne		Réutilisé : 0 tonne	55-59, 149
V		306-4	Recyclé : 485 tonnes		Recyclé : 385 tonnes	55-59, 149
V	Waste-LfL	306-5	Mis en décharge : 0%		-	55-59, 149
V		306-5	Incinéré : 0%		-	55-59, 149
V		306-4	Valorisation énergétique des déchets : 19%		-	55-59, 149
V		306-4	Réutilisé : 0%		-	55-59, 149
V		306-4	Recycle : 26%		-	55-59, 149
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New Construction/Refurbishment Outstanding 4 immeubles		BREEAM New Construction/Refurbishment Outstanding 4 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM New Construction/Refurbishment Excellent 5 immeubles		BREEAM New Construction/Refurbishment Excellent 5 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM New Construction/Refurbishment Very Good 6 immeubles		BREEAM New Construction/Refurbishment Very Good 8 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM New Construction/Refurbishment Good 2 immeubles		BREEAM New Construction/Refurbishment Good 3 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM New Construction/Refurbishment Non certifié 50 immeubles		BREEAM New Construction/Refurbishment Non certifié 76 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM In-Use Very Good 4 immeubles		BREEAM In-Use Very Good 4 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM In-Use Good 9 immeubles		BREEAM In-Use Good 8 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM In-Use Pass 6 immeubles		BREEAM In-Use Pass 4 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM In-Use Acceptable 3 immeubles		BREEAM In-Use Acceptable 3 immeubles	63-65, 150
V			BREEAM In-Use Non certifié 45 immeubles		BREEAM In-Use Non certifié 77 immeubles	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Label — A- : 1 immeuble		EU EPC - Belgique — Label — A- : 1 immeuble	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Label — B : 2 immeubles		EU EPC - Belgique — Label — B : 2 immeubles	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Label — B- : 3 immeubles		EU EPC - Belgique — Label — B- : 2 immeubles	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Label — B+ : 3 immeubles		EU EPC - Belgique — Label — B+ : 3 immeubles	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Label — C : 7 immeubles		EU EPC - Belgique — Label — C : 7 immeubles	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Label — C- : 1 immeuble		EU EPC - Belgique — Label — C- : 1 immeuble	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Label — C+ : 4 immeubles		EU EPC - Belgique — Label — C+ : 4 immeubles	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Label — D : 1 immeuble		EU EPC - Belgique — Label — D : 1 immeuble	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Energielabel — F : 4 immeubles		EU EPC - Belgique — Energielabel — F : 0 immeuble	63-65, 150
V			EU EPC - Belgique — Energielabel — X : 32 immeubles		EU EPC - Belgique — Energielabel — X : 0 immeuble	63-65, 150
V			EU EPC - Luxembourg — Label — C : 1 immeuble		EU EPC - Luxembourg — Label — C : 0 immeuble	63-65, 150
V			EU EPC - Luxembourg — Label — D : 1 immeuble		EU EPC - Luxembourg — Label — D : 1 immeuble	63-65, 150

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2023	Données 2022	Référence de page
Social Performance Measures					
V	Diversity-Emp (M/F)	405-1	63% (M) - 37% (F)	57% (M) - 43% (F)	75-76, 157
V	Comité exécutif	405-1	67% (M) - 33% (F)	50% (M) - 50% (F)	75-76, 157
V	Management	405-2	80% (M) - 20% (F)	80% (M) - 20% (F)	75-76, 157
V	Autres membres de l'équipe	405-2	61% (M) - 39% (F)	54% (M) - 46% (F)	75-76, 157
V	Diversity-Pay (M/F)	405-2	31,0%	33,1%	73, 75, 162
V	Comité exécutif	405-2	NA ¹	68,1%	73, 75, 162
V	Management	405-2	18,7%	-9,4%	73, 75, 162
V	Autres membres de l'équipe	405-2	27,8%	32,1%	73, 75, 162
V	Emp-Training	404-1	30,2 heures/an	34 heures/an	73, 75, 160
V	Comité exécutif	404-1	15 heures/an	16 heures/an	73, 75, 160
V	Management	404-1	34 heures/an	28 heures/an	73, 75, 160
V	Autres membres de l'équipe	404-1	30 heures/an	35 heures/an	73, 75, 160
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	73, 75, 160
V	Comité exécutif	404-3	100%	100%	73, 75, 160
V	Management	404-3	100%	100%	73, 75, 160
V	Autres membres de l'équipe	404-3	100%	100%	73, 75, 160
V	Emp-Turnover - New arrivals (nombre total)	401-1	6	2	74-75, 161
V	Emp-Turnover - New arrivals (pourcentage)	401-1	7,9%	2,2%	74-75, 161
V	Emp-Turnover - Turnover (nombre total)	401-1	18	13	74-75, 161
V	Emp-Turnover - Turnover (pourcentage)	401-1	23,7%	14,6%	74-75, 161
V	H&S Emp - Lost day rate	403-9	0,12%	0,00%	77, 163
V	H&S Emp - Injury rate	403-9	0,03% ²	0,00%	77, 163
V	H&S Emp - Absentee rate	403-9	8,9%	4,9%	77, 163
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-9	2,8%	2,0%	77, 163
V	H&S Emp - Number of work-related fatalities	403-9	0	0	163
V	H&S-Asset ³	416-1	85%	96%	89-91, 164
V	H&S-Comp	416-2	4	9	89-91, 164
Governance Performance Measures					
V	Gov-Board	2-9	5 ⁴	9	99-104, 157
n.a.	Gov-Select	2-10	Narrative on process	Narrative on process	97
n.a.	Gov-Col	2-15	Narrative on process	Narrative on process	109

1 L'écart salarial entre les hommes et les femmes au sein du Comité exécutif n'a pas été divulgué, car ce Comité ne comptait que trois membres en 2023 ; la déduction individuelle des salaires devient trop évanesce.

2 Cela correspond à cinq accidents au sein de l'équipe.

3 Tous les immeubles couverts par un contrat.

4 Il s'agit des membres du Conseil d'administration de Befimmo Group SA.

Indice du UN Global Compact

En tant que signataire du UN Global Compact depuis 2016, Befimmo se conforme pleinement aux dix Principes et publie toutes les actions entreprises dans son Rapport ESG.

Principes	Référence de page
Droits de l'Homme	71
Principe 1 : Les entreprises sont invitées à promouvoir et à respecter la protection des droits de l'homme internationalement reconnus	39, 74, 90, 115
Principe 2 : Les entreprises sont invitées à veiller à ne pas se rendre complices de violations des droits de l'homme	39, 74, 90, 115
Travail	71
Principe 3 : Les entreprises sont invitées à respecter la liberté d'association et à reconnaître effectivement le droit de négociation collective	39, 74, 90, 115
Principe 4 : Les entreprises sont invitées à promouvoir l'élimination de toutes les formes de travail forcé et obligatoire	39, 74, 90, 115
Principe 5 : Les entreprises sont invitées à promouvoir l'abolition effective du travail des enfants	39, 74, 90, 115
Principe 6 : Les entreprises sont invitées à promouvoir l'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession	39, 74, 76, 90, 115
Environnement	40
Principe 7 : Les entreprises sont invitées à adopter une approche de précaution face aux problèmes d'environnement	39, 40-70
Principe 8 : Les entreprises sont invitées à prendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement	39, 40-70
Principe 9 : Les entreprises sont invitées à encourager le développement et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement	39, 40-70
Lutte contre la corruption	114
Principe 10 : Les entreprises sont invitées à lutter contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin	39, 115, 117

Befimmo a également élaboré un ensemble de politiques couvrant les dix Principes du UN Global Compact. Ces politiques sont disponibles sur le site de la Société : [Notre gouvernance | Befimmo](#).

Index du Contenu GRI

Déclaration d'utilisation	Befimmo a rapporté les informations citées dans cet index du contenu GRI pour la période du 1 ^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 en se référant aux normes GRI (GRI Standards).			
GRI 1 utilisé	GRI 1 : Principes généraux 2021			
Norme GRI	Déclaration	Référence	Assurance externe ¹	ODD
GRI 2 : Informations générales 2021	2-1 Détails de l'organisation	175		
	2-2 Entités incluses dans le rapport de durabilité de l'organisation	174-175		
	2-3 Période de reporting, fréquence et point de contact	174		
	2-4 Retraitement des informations	NA		
	2-5 Assurance externe	170	V	
	2-6 Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	14, 22, 25		
	2-7 Salariés	72, 157		
	2-8 Travailleurs non-salariés	159, 166		
	2-9 Structure et composition de la gouvernance	99, 102		
	2-10 Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	97		5,16
	2-11 Présidence de la plus haute instance de gouvernance	97		16
	2-12 Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	97		
	2-13 Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	97		
	2-14 Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité	112		
	2-15 Conflits d'intérêts	109		16
	2-16 Communication des préoccupations critiques	32		
	2-17 Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	99, 102		4,16
	2-18 Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance	98		
	2-19 Politiques de rémunération	107		
	2-20 Processus de détermination de la rémunération	107		
	2-21 Ratio annuel de rémunération totale	162		
	2-22 Déclaration sur la stratégie de développement durable	14, 38		16
	2-23 Engagements politiques	114		16
	2-24 Mise en œuvre des engagements politiques	114		16
	2-25 Processus de remédiation des impacts négatifs	21, 32, 109		16
	2-26 Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	21, 26, 32, 109		16
	2-27 Respect des lois et des règlements	26, 39, 74, 97, 114		16
	2-28 Associations de membres	25		17
	2-29 Approche de l'engagement des parties prenantes	21		17
	2-30 Conventions collectives	74, 159		8
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-1 Processus de détermination des sujets importants	26		
	3-2 Liste des sujets importants	27, 30, 39		
	3-3 Gestion des sujets importants	40, 71, 95, 168		

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 170 du présent Rapport.

Norme GRI	Déclaration		Référence	Assurance externe ¹	ODD
GRI 201 : Performance économique 2016	201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	130		1,5,8
	201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	32, 154		8,13
	201-3	Obligations au titre des régimes à prestations définies et autres régimes de retraite	130		8
	201-4	Aide financière publique	167		8
GRI 205 : Anti-corruption 2016	205-1	Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption	114, 117, 167		16
	205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	117, 167		16
	205-3	Incidents de corruption confirmés et mesures prises	117, 167		16
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel 2016	206-1	Actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, antitrust et pratiques monopolistiques	167		16
GRI 302 : Énergie 2016	302-1	Consommation d'énergie au sein de l'organisation	41, 145	V	7,8,12,13
	302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	41, 145		7,8,12,13
	302-3	Intensité énergétique	41, 145	V	7,8,12,13
	302-4	Réduction de la consommation d'énergie	41, 145		7,8,12,13
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	41, 145		7,8,12,13
GRI 303 : Eau et Effluents 2018	303-3	Prélèvement d'eau	52, 148		6,12
	303-5	Consommation d'eau	52, 148	V	6,12
GRI 305 : Émissions 2016	305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	145, 146	V	3,12,13,15
	305-2	Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	145, 146	V	3,12,13,15
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	147	V	3,12,13,15
	305-4	Intensité des émissions de GES	144	V	13,15
	305-5	Réduction des émissions de GES	144		13,15
GRI 306 : Déchets 2020	306-1	Production de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	55		3,6,11,12
	306-2	Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	55		3,8,11,12
	306-3	Déchets produits	149	V	3,6,11,12
	306-4	Déchets détournés de l'élimination	149	V	3,11,12
	306-5	Déchets dirigés vers l'élimination	149	V	3,6,11,12
GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs 2016	308-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères environnementaux	83		12
	308-2	Incidences environnementales négatives dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	83		12
GRI 401 : Emploi 2016	401-1	Embauche de nouveaux employés et rotation des employés	74, 75, 161, 162	V	5,8,10
	401-2	Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel.	73		3,5,8
	401-3	Congé parental	163		3,5,8,10
GRI 402 : Relations de travail/ management 2016	402-1	Périodes de préavis minimales concernant les changements opérationnels	74		8

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 170 du présent Rapport.

Norme GRI	Déclaration	Référence	Assurance externe 1	ODD
GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2018	403-1 Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	77		3,8
	403-2 Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	77		3,8
	403-3 Services de santé au travail	77		3,8
	403-4 Participation, consultation et communication des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	77		3,8,16
	403-5 Formation des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	77		3,4,8
	403-6 Promotion de la santé des travailleurs	77		3
	403-7 Prévention et atténuation des effets sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	77		3,8
	403-8 Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	77, 163		3,8
	403-9 Accidents du travail	77, 163	V	3,8,16
	403-10 Mauvaise santé liée au travail	163		3,8,16
GRI 404 : Formation et éducation 2016	404-1 Nombre moyen d'heures de formation par an et par employé	73, 160	V	4,5,8,10
	404-2 Programmes d'amélioration des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	73		8
	404-3 Pourcentage d'employés bénéficiant d'évaluations régulières de leur performance et de leur développement de carrière	75, 160	V	5,8,10
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016	405-1 Diversité des organes de gouvernance et des employés	74, 75, 157		5,8
	405-2 Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	73, 75, 162	V	5,8,10
GRI 406 : Non-discrimination 2016	406-1 Incidents de discrimination et mesures correctives prises	76		5,8,16
GRI 407 : Liberté d'association et négociation collective 2016	407-1 Activités et fournisseurs pour lesquels le droit à la liberté d'association et à la négociation collective peut être menacé	74, 83, 89, 114		8
GRI 408 : Travail des enfants 2016	408-1 Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	74, 83, 89, 114		5,8,16
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire 2016	409-1 Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	74, 83, 89, 114		5,8
GRI 413 : Communautés locales 2016	413-1 Opérations avec engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	86		4,17
	413-2 Opérations ayant des impacts négatifs réels et potentiels importants sur les communautés locales	86		1
GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1 Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères sociaux	83		5,8,16
	414-2 Impacts sociaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	83		5,8,16
GRI 415 : Politique publique 2016	415-1 Contributions politiques	25, 167		16,17
GRI 416 : Santé et sécurité des clients 2016	416-1 Évaluation des impacts sur la santé et la sécurité des catégories de produits et de services	89	V	3
	416-2 Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	89	V	16
	417-1 Exigences en matière d'information et d'étiquetage des produits et services	63		12
GRI 417 : Marketing et étiquetage 2016	417-2 Incidents de non-conformité concernant l'information et l'étiquetage des produits et services	167		16
	417-3 Incidents de non-conformité concernant les communications commerciales	167		16
GRI 418 : Vie privée des clients 2016	418-1 Plaintes fondées concernant des atteintes à la vie privée des clients et des pertes de données sur les clients	167		16

1. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 170 du présent Rapport.

Informations spécifiques au secteur : Construction & Real Estate (CRESS)

Catégorie	Déclaration		Référence	Assurance externe¹	ODD
Environnement	CRE1	Intensité énergétique des immeubles	145	V	7,8,12,13
	CRE2	Intensité eau des immeubles	148	V	6,8,12
	CRE3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	144, 145	V	13,15
Responsabilité produit	CRE8	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement	150	V	4,6,7,8,10, 11,12,13



Performance environnementale

Indicateurs environnementaux

Empreinte carbone

Catégories du GHG Protocol ¹		GRI Standard	Vérification externe	2023 (t CO ₂ e)		2022 (t CO ₂ e)		2019 (t CO ₂ e)	
				GHG (location-based)	GHG (market-based)	GHG (location-based)	GHG (market-based)	GHG (location-based)	GHG (market-based)
Scope 1	1.1 Installations de l'entreprise - Gaz et combustibles	305-1	V	809	809	897	897	935	935
	1.2 Fuites de réfrigérant	305-1	V	742	742	720	720	830	830
	1.3 Véhicules de société	305-1	V	165	167	207	208	258	258
Scope 2	2.1 Électricité et chauffage	305-2	V	718	58	921	210	818	210
	3.1 Biens et services achetés	305-3		5 054	5 054	4 335	4 335	5 460	5 460
	3.2 Biens d'équipement	305-3		13 763	13 763	21 647	21 647	2 723	2 723
Scope 3	3.3 Activités liées aux combustibles et à l'énergie	305-3	V	349	339	225	225	215	215
	3.5 Déchets générés par les activités	305-3	V	702	702	376	376	7 525	7 525
	3.6 Déplacements professionnels	305-3	V	21	21	14	14	78	78
	3.7 Déplacements domicile-travail des employés	305-3	V	60	60	55	55	24	24
	3.8 Actifs loués en amont	305-3	V	1	1	107	107	49	49
	3.9 Transport et distribution en aval			Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.10 Transformation des produits vendus			Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.11 Utilisation des produits vendus			Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.12 Traitement en fin de vie des produits vendus			Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.13 Actifs loués en aval - Énergie	305-3	V	10 249	8 254	11 180	9 541	10 370	10 583
	3.14 Franchises			Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.15 Investissements	305-3	V	0	0	0	0	0	0

1 Les catégories sont une traduction libre des termes utilisés par le GHG Protocol en anglais.

Consommation d'énergie et émissions de GES liées

Énergie & GES	Unité	EPRA	GRI	Vérification externe	2023	2022	2019
Total surface	m²				615 370	609 565	511 857
Surface occupée	m²				582 603	578 774	466 140
Consommation d'énergie	MWh				73 658,69	77 436,00	72 227,56
dont consommation de combustibles	MWh	Fuels-Abs	302-1	V	31 217,62	33 886,87	32 014,89
dont consommation de réseau de chaleur et de refroidissement	MWh	DH&C Abs	302-1	V	1 629,90	1 543,94	2 076,27
dont consommation d'électricité	MWh	Elec-Abs	302-1	V	40 811,16	42 005,18	38 136,40
Énergie renouvelable — Produite et consommée sur site	MWh				896,18	1 204,96	1 534,27
Énergie renouvelable — Produite sur site et exportée	MWh				107,70	80,91	95,55
Énergie renouvelable — Produite hors site	MWh				22 854,24	14 562,91	1 1161,84
Émissions de GES (market-based)	t CO ₂				8 652,62	10 474,34	11 369,48
Émissions de GES (location-based)	t CO ₂				10 997,65	12 825,62	11 949,24
Intensité de la consommation d'énergie (basée sur la surface occupée)	kWh/m²	Energy-Int	CRE1	V	126,43	133,79	154,95
Intensité des émissions de GES (market-based) (basée sur la surface occupée)	kg CO ₂ /m²	GHG-Int	CRE3	V	14,85	18,10	24,39
Intensité des émissions de GES (location-based) (basée sur la surface occupée)	kg CO ₂ /m²				18,88	22,16	25,63
Like-for-Like consommation d'énergie	%	Energy-LfL	302-1	V	-5,19%		
Like-for-Like consommation de combustibles	%	Fuels-LfL	302-1	V	-7,88%		
Like-for-Like consommation de réseau de chaleur et de refroidissement	%	DH&C-LfL	302-1	V	5,57%		
Like-for-Like consommation d'électricité	%	Elec-LfL	302-1	V	-3,43%		
Like-for-Like émissions de GES (market-based)	%	GHG-LfL	305	V	-17,39%		
Like-for-Like émissions de GES (location-based)	%	GHG-LfL	305	V	-14,25%		

Scopes 1 & 2 (parties communes et espaces occupés par les locataires dans un immeuble maîtrisé par le propriétaire)	Unité	EPRA	GRI	Vérification externe	2023	2022	2019
Total surface	m²				80 472	85 331	70 137
Consommation d'énergie	MWh				10 010,56	10 788,30	10 027,41
<i>dont consommation de combustibles</i>	<i>MWh</i>				<i>4 459,30</i>	<i>4 943,89</i>	<i>4 905,59</i>
<i>dont consommation de réseau de chaleur et de refroidissement</i>	<i>MWh</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>dont consommation d'électricité</i>	<i>MWh</i>				<i>5 551,26</i>	<i>5 844,41</i>	<i>5 121,82</i>
Énergie renouvelable — Produite et consommée sur site	MWh				251,70	224,40	176,17
Énergie renouvelable — Produite sur site et exportée	MWh				22,10	15,25	19,99
Énergie renouvelable — Produite hors site	MWh				5 014,84	4 721,69	4 823,15
Scope 1 — Émissions de GES	tonnes	GHG-Dir-Abs	305-1	V	807,32	895,04	933,12
Scope 1 — Like-for-Like émissions de GES (location-based)	%	GHG-Dir-LfL	305-1	V	-9,80%		
Scope 2 — Émissions de GES (location-based)	tonnes	GHG-Indir-Abs	305-2	V	718,09	921,41	817,52
Scope 2 — Émissions de GES (market-based)	tonnes	GHG-Indir-Abs	305-2	V	57,84	209,88	209,88
Scope 2 — Like-for-Like émissions de GES (location-based)	%	GHG-Indir-LfL	305-2	V	-22,07%		
Scope 2 — Like-for-Like émissions de GES (market-based)	%	GHG-Indir-LfL	305-2	V	-72,44%		

Scope 3 (immeubles entièrement maîtrisés par les locataires et espaces occupés par les locataires dans les immeubles maîtrisés par le propriétaire)	Unité	EPRA	GRI	Vérification externe	2023	2022	2019
Total surface	m²				534 899	524 235	441 720
Consommation d'énergie	MWh				63 648,13	66 647,70	62 200,16
dont consommation de combustibles	MWh				26 758,32	28 942,99	27 109,30
dont consommation de réseau de chaleur et de refroidissement	MWh				1 629,90	1 543,94	2 076,27
dont consommation d'électricité	MWh				35 259,90	36 160,77	33 014,58
Énergie renouvelable — Produite et consommée sur site	MWh				644,48	980,56	1 358,10
Énergie renouvelable — Produite sur site et exportée	MWh				85,60	65,65	75,56
Énergie renouvelable — Produite hors site	MWh				17 839,40	17 448,04	6 338,69
Scope 3 — Émissions de GES (location-based)	tonnes	GHG-Indir-Abs	305-3	V	9 472,25	11 009,16	10 198,61
Scope 3 — Émissions de GES (market-based)	tonnes	GHG-Indir-Abs	305-3	V	7 787,47	9 369,42	10 411,97
Scope 3 — Like-for-Like émissions de GES (location-based)	%	GHG-Indir-LfL	305-3	V	-14,26%		
Scope 3 — Like-for-Like émissions de GES (market-based)	%	GHG-Indir-LfL	305-3	V	-16,88%		

Consommation d'eau

Total portefeuille	Unité	EPRA	GRI	Vérification externe	2023	2022	2019
Périmètre — Surface totale (pour laquelle des données ont été obtenues)	m²				236 257	394 171	480 484
Périmètre — Surface occupée (pour laquelle des données ont été obtenues)	m²				226 453,93	386 908,02	434 767
Consommation d'eau	m³	Water-Abs	303-5	V	72 175,27	97 471,64	138 379,14
dont eau achetée	m³				63 371,55	88 967,74	128 163,98
dont eau réutilisée (eaux grises et/ou eaux noires)	m³				0,00	0,00	0,00
dont eau captée (eau de pluie)	m³				5 924,41	6 546,00	6 656,32
dont eau extraite (eaux souterraines)	m³				2 879,31	1 957,90	3 558,84
Intensité de la consommation d'eau (basée sur la surface occupée)	m³/m²	Water-Int	CRE2	V	0,32	0,25	0,32
Like-for-Like consommation d'eau	%	Water-LfL	303-5	V	-25,95%		



Déchets

Total portefeuille	Unité	EPRA	GRI	Vérification externe	2023	2022	2019
Périmètre — Surface totale (pour laquelle des données ont été obtenues)	m²				261 448	244 730	328 108
Périmètre — Surface occupée (pour laquelle des données ont été obtenues)	m²				233 431	216 463	282 391
Total des déchets non dangereux	tonnes	Waste-Abs	306-3	V	844,23	686,81	1 126,41
dont mis en décharge	tonnes	Waste-Abs	306-5	V	0,00	0,00	0,00
dont incinéré	tonnes	Waste-Abs	306-5	V	0,00	0,00	0,00
dont la valorisation énergétique des déchets	tonnes	Waste-Abs	306-4	V	364,16	306,67	462,55
dont réutilisé	tonnes	Waste-Abs	306-4	V	0,00	0,00	0,00
dont recyclé	tonnes	Waste-Abs	306-4	V	480,07	380,13	663,86
Total des déchets dangereux	tonnes	Waste-Abs	306-3	V	5,07	4,64	2,18
dont mis en décharge	tonnes	Waste-Abs	306-4	V	0,00	0,00	0,00
dont incinéré	tonnes	Waste-Abs	306-4	V	0,00	0,00	0,00
dont la valorisation énergétique des déchets	tonnes	Waste-Abs	306-5	V	0,00	0,00	0,00
dont réutilisé	tonnes	Waste-Abs	306-4	V	0,00	0,00	0,00
dont recyclé	tonnes	Waste-Abs	306-5	V	5,07	4,64	2,18
Intensité de la production de déchets (basée sur la surface occupée)	kg/m²				3,64	3,19	4,00
Like-for-Like déchets	%	Waste-LfL	306-3	V	23%		
Like-for-Like mis en décharge	%	Waste-LfL	306-5	V	0%		
Like-for-Like incinéré	%	Waste-LfL	306-5	V	0%		
Like-for-Like valorisation énergétique des déchets	%	Waste-LfL	306-4	V	19%		
Like-for-Like réutilisé	%	Waste-LfL	306-4	V	0%		
Like-for-Like recyclé	%	Waste-LfL	306-4	V	26%		

Certifications
BREEAM

IMMEUBLES EN TRAVAUX		BREEAM New Construction / Refurbishment		Assurance externe
Notation		Surface (m²)	# d'immeubles	
Outstanding		12 269	1	V
Very Good		8 332	1	V
Non certifié		114 692	1	V
Total		135 293	3	V

IMMEUBLES OPÉRATIONNELS		BREEAM New Construction / Refurbishment ¹		Assurance externe	BREEAM In-Use ²		Assurance externe
Notation		Surface (m²)	# d'immeubles		Surface (m²)	# d'immeubles	
Outstanding		61 613	4	V	-	-	V
Excellent		70 938	5	V	-	-	V
Very Good		62 913	6	V	61 613	4	V
Good		3 066	2	V	213 441	9	V
Pass		-	-	V	120 986	6	V
Acceptable		-	-	V	47 252	3	V
Non certifié		448 220	50	V	203 458	45	V
Total		646 750	67	V	646 750	67	V

Certificats de performance énergétique

IMMEUBLES OPÉRATIONNELS	Rating	Surface (m²)	# d'immeubles	Assurance externe
EU EPC - Belgique - Label	A-	16 983	1	V
	B	11 913	2	V
	B-	27 564	3	V
	B+	43 583	3	V
	C	173 680	7	V
	C-	6 290	1	V
	C+	40 161	4	V
	D	1 724	1	V
	F	15 880	4	V
EU EPC - Belgique - Energielabel				
	X	196 455	32	V
EU EPC - Luxembourg - Label	C	11 944	1	V
	D	4 885	1	V
Non certifié		95 688	7	V
Total		646 750	67	V

1 Les certificats Design ne sont pas inclus, seulement les certificats Post Construction.
2 Parmi ces immeubles, une grande partie a été certifiée BREEAM In-Use en 2010 et 2011, mais les certificats ne sont plus valides.

DONNÉES
 DE PERFORMANCE

Méthodologie

En 2023, la méthodologie a été entièrement révisée afin de l'aligner sur la méthodologie utilisée par notre principal actionnaire.

Gestion des données

Périmètre de reporting

- > Périmètre de l'année de reporting = surfaces des immeubles opérationnels au cours de l'année de reporting ;
- > Périmètre de l'année -1 = surfaces des immeubles opérationnels au cours de l'année de reporting et de l'année -1.

Le périmètre de reporting pour les indicateurs spécifiques est exprimé comme la surface couverte par les données obtenues pour la période.

Consommation spécifique (kWh/m²) et intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂e/m²)

Les immeubles suivants sont exclus du scope :

- > Les immeubles en cours de construction et/ou de rénovation ;
- > Les immeubles vacants ;
- > Les espaces Silversquare ;
- > Les immeubles vendus ou acquis au cours de l'année de référence.

La consommation spécifique est calculée en fonction du taux d'occupation annualisé.

Calcul à périmètre constant

Le calcul à périmètre constant (Like-for-Like (LfL)), exprimé en pourcentage de différence d'une année sur l'autre, permet d'évaluer l'évolution d'un indicateur dans le temps. En excluant les variations dues aux changements de surface (suite à des rénovations importantes, des acquisitions ou des ventes), il est possible d'analyser, de comparer et d'expliquer les résultats obtenus par rapport aux objectifs fixés. Le périmètre de reporting pour les indicateurs Like-for-Like est exprimé comme la surface des immeubles utilisés pendant les deux périodes complètes qui sont comparées et pour lesquelles toutes les données sont obtenues.

Corrections

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la publication du dernier Rapport Financier Annuel (y compris le Rapport ESG) ont été vérifiées puis intégrées aux données précédemment publiées. Exemple : la correction de données historiques manquantes ou incorrectes, notamment à la suite de la réception de notes de crédit ou de factures de régularisation. Cela peut expliquer les différences avec les publications précédentes. Les données de l'année précédente sont mises à jour sur base des biens immobiliers en portefeuille au cours de l'année de référence.

Comblement des lacunes

À la fin de l'année, il est fréquent que les sites ne disposent pas de 12 mois de données. Le comblement des lacunes utilise une méthodologie qui génère une valeur estimée basée sur la valeur moyenne des mois environnants. Après avoir comblé les lacunes, nous estimons les données d'utilisation pour les sites ne disposant pas de données :

- > Dernière valeur connue, au maximum deux ans auparavant ;
- > Valeur moyenne du portefeuille (à l'exclusion des espaces Silversquare, des immeubles vacants, des immeubles vendus ou acquis au cours de l'année de référence).

Les données suivantes ne sont pas extrapolées :

- > La production d'énergie renouvelable sur site ;
- > La consommation d'énergie pour la mobilité ;
- > La production de déchets ;
- > La consommation d'eau.

Comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Befimmo a utilisé la méthodologie du « Greenhouse Gas Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised Edition) » pour collecter les données d'activité et calculer les émissions. Les émissions de gaz à effet de serre sont classées par catégories (scopes 1, 2 et 3) et sont généralement calculées selon cette formule simplifiée :

Données d'activité (kWh, kg, dépenses, km, etc.) X Facteur d'émission (t CO₂e / kWh, kg, dépenses, km, etc.) = Émissions (t CO₂e).

Les données d'activité sont principalement basées sur les données de consommation réelle ou les dépenses. Les facteurs d'émission sont généralement publiés par des agences gouvernementales et des référentiels sectoriels.

Scope 1

Les émissions du scope 1 sont des émissions directes de GES qui se produisent physiquement dans les propriétés à partir de sources ou d'équipements possédés ou contrôlés par les entreprises du portefeuille. Les émissions du scope 1 proviennent généralement des sources suivantes :

- > Production d'électricité ou de chaleur à partir de la combustion de carburants dans des chaudières possédées ou contrôlées ;
- > Combustion de carburants dans des véhicules possédés ou contrôlés ;
- > Émissions fugitives provenant de l'utilisation de réfrigérants et d'équipements de climatisation.

Scope 1.1 Carburants (gaz, mazout) pour le chauffage

La méthode de calcul des émissions est basée sur la consommation de carburant. Les données sur la consommation de combustibles sont largement automatisées et proviennent, dans l'ordre, de l'opérateur du réseau, puis des fournisseurs d'énergie, des sociétés de maintenance. Cette catégorie comprend les émissions résultant de la consommation d'énergie des parties communes et des espaces inoccupés par les locataires dans les immeubles contrôlés par les propriétaires.

Scope 1.1 Carburant provenant d'un générateur

La méthode de calcul des émissions est basée sur une estimation de la consommation de carburant. Les données relatives à la consommation de carburant sont estimées sur base de la consommation moyenne et du nombre d'heures de fonctionnement.

Scope 1.2 Émissions fuitives dues à l'utilisation de gaz réfrigérants

La méthode de calcul des émissions est basée sur l'estimation des pertes de gaz réfrigérants (quantité et type de gaz réfrigérants). Les émissions fuitives sont estimées sur base des paramètres suivants :

- > Inventaire des équipements (pas d'extrapolation pour les immeubles sans inventaire) ;
- > Rapports d'inspection ;
- > Coefficient de perte annuelle par défaut de 15% en l'absence de rapport d'inspection (recommandations de l'ADEME).

Scope 1.3 Véhicules de société

La méthode de calcul des émissions est basée sur la consommation des véhicules (essence, diesel, électricité).

Scope 2

Les émissions du scope 2 sont des émissions indirectes de GES provenant de la production de la quantité d'énergie consommée pour les opérations immobilières. Les émissions du scope 2 se produisent physiquement sur les sites des fournisseurs d'énergie. La méthode de calcul des émissions est basée sur une estimation de la consommation d'électricité et de chaleur. Les données sur la consommation d'électricité et de chaleur sont largement automatisées et proviennent, dans l'ordre, de l'opérateur du réseau, puis des fournisseurs d'énergie et des sociétés de maintenance. Cette catégorie comprend les émissions résultant de la consommation d'énergie des parties communes et des espaces inoccupés par les locataires dans les immeubles maîtrisés par le propriétaire.

Scope 3

Les émissions du scope 3 couvrent les sources d'émissions de GES provenant de toutes les activités en amont et en aval de nos opérations immobilières, y compris celles encourues par nos fournisseurs, nos locataires et nos clients.

Scope 3.1 Biens et services achetés

La méthode utilisée pour calculer les émissions de GES liées aux « biens et services achetés » est celle basée sur les dépenses du GHG Protocol. Cette méthode utilise des facteurs d'émission monétaires pour estimer les émissions des biens et services acquis par les entreprises.

Un facteur d'émission est attribué (en excluant les catégories non pertinentes comme les charges financières et fiscales, et en excluant les catégories qui sont déjà incluses dans d'autres catégories de l'empreinte carbone, comme les dépenses énergétiques) à chacune des catégories de dépenses de Befimmo. Le périmètre comprend tous les biens et services achetés par l'unité d'entreprise, et les travaux liés à l'exploitation des immeubles détenus par Befimmo.

La méthode utilisée pour calculer les émissions de GES liées à l'eau est basée sur la consommation d'eau (m³). Les données sur la consommation sont principalement obtenues à partir des relevés de compteurs fournis par les sociétés de maintenance.

Scope 3.2 Biens d'équipement

Les émissions liées aux biens d'investissement comprennent les émissions provenant des rénovations importantes, des développements et de la construction d'immeubles par Befimmo, ainsi que de l'acquisition de nouveaux immeubles. Les émissions sont attribuées à l'année de livraison du projet ou à l'année d'acquisition de l'immeuble. Les émissions des grands projets de rénovation et de construction ont été estimées sur base des émissions de l'étude ACV de l'immeuble Quatuor de Befimmo, et extrapolées sur base de la surface locative brute (m²) du projet de rénovation/construction.

Pour les acquisitions, Befimmo comptabilise les émissions intrinsèques. Les émissions sont réparties en fonction de la part de Befimmo dans la durée de vie prévue de l'immeuble. Un facteur d'émission de 0,65 t CO₂e/m² (ADEME base carbone, bâtiment de bureaux) a été utilisé pour estimer les émissions intrinsèques. La méthode utilisée pour calculer les émissions de GES liées aux centres de coworking Silversquare est la méthode basée sur les dépenses.

Scope 3.3 Activités liées au carburant et à l'énergie (non incluses dans les scopes 1 ou 2)

Les émissions de GES liées aux "activités liées aux carburants et à l'énergie" comprennent, selon la définition du GHG Protocol, l'extraction, la production et le transport de carburants et d'énergie achetés ou acquis par l'entreprise déclarante au cours de l'année de déclaration, qui ne sont pas déjà pris en compte dans le scope 1 ou le scope 2. Dans le cas de Befimmo, cela inclut :

- > Les émissions en amont des carburants achetés ;
- > Les émissions en amont de l'électricité achetée ;
- > Les pertes de transmission et de distribution (T&D) signalées par l'utilisateur final.

Scope 3.5 Déchets

La méthode de calcul des émissions est basée sur la quantité de déchets, le type de déchets et la méthode de traitement. Les données sur les déchets d'exploitation sont disponibles auprès de la société de gestion des déchets. Les données sur les déchets de construction pour les travaux sont disponibles auprès des entrepreneurs.

Scope 3.6 Déplacements professionnels

La méthode de calcul des émissions est basée sur la distance.

Scope 3.7 Déplacements domicile-travail des employés

La méthode de calcul des émissions est basée sur la distance.

Scope 3.8 Actifs loués en amont

La méthode de calcul des émissions est basée sur les dépenses.

Scope 3.13 Actifs loués en aval

Cette catégorie comprend les émissions résultant de la consommation d'énergie de l'ensemble des immeubles maîtrisés par les locataires et des espaces occupés par les locataires dans les immeubles maîtrisés par le propriétaire. Cela comprend : la consommation de gaz naturel, la consommation de carburant, la consommation de chaleur et la consommation d'électricité.

Scope 3.15 Investissements

La méthode de calcul des émissions est basée sur le capital investi.

DONNÉES
DE PERFORMANCE

Méthodologie d'estimation des locataires

Pour convertir les données relatives à l'ensemble de l'immeuble en utilisation par les locataires et les espaces communs, nous utilisons la méthodologie suivante :

Source d'énergie	Formule
Surfaces communes - Scopes 1 & 2	[Données sur l'ensemble de l'immeuble : volume]*[Ratio des surfaces communes]
Surfaces locataires (inoccupés) - Scopes 1 et 2	([(Données sur l'ensemble de l'immeuble : volume)*(1- [Ratio de surface commune]))*(100- [Taux d'occupation annualisé])/100)
Surfaces locataires (occupé) - Scope 3	([(Données sur l'ensemble de l'immeuble : volume)*(1- [Ratio de surface commune]))*(Taux d'occupation annualisé)/100)

Établir et recalculer la base de référence

En 2023, nous avons aligné notre référence sur celle de notre principal actionnaire (2019 au lieu de 2018).

Établir la base de référence initiale

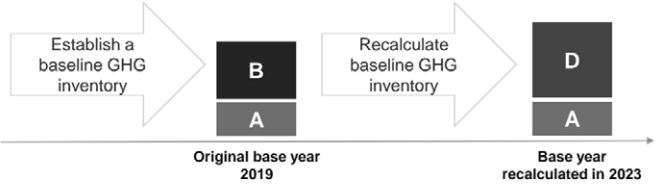
La base de référence est constituée des biens immobiliers en exploitation en 2019.

Mise à jour de la base de référence en fonction des acquisitions, des cessions et des changements opérationnels

La mise à jour de la base de référence permet de s'assurer que celle-ci reflète fidèlement la consommation d'énergie du portefeuille, en tenant compte des acquisitions, des cessions et des changements opérationnels au fil du temps. Les nouveaux biens immobiliers sont intégrés à la base de référence en utilisant les données de consommation de l'année précédant l'acquisition. Les biens immobiliers cédés sont retirés de la base de référence. L'achèvement d'un projet de développement n'est pas considéré comme un élément déclencheur du recalcul de la base de référence.

Exemple :

- > En 2019, un portefeuille a acquis le bien **B**. Au quatrième trimestre 2019, le portefeuille se composait des biens d'exploitation **A** et **B**, ainsi que d'un bien de développement **C** ;
- > Au cours du premier trimestre 2020, la base de référence du portefeuille a été établie :
 - Bien **A** et **B** = consommation de données en année pleine 2019 ;
 - Bien **C** = zéro (il n'y a pas eu de consommation opérationnelle significative) ;
- > Au cours de l'année 2020, le bien **D a été acquis** avec les données de consommation de l'année 2019 ;
- > En 2021, le bien **B a été cédé** ;
- > En 2022, le bien **C est devenu opérationnel**. L'achèvement du développement n'est pas un déclencheur pour le recalcul de l'année de référence ;
- > Au cours du premier trimestre 2024, la base de référence du portefeuille a été recalculée :
 - Biens **A** et **C** = pas de changement sans déclencher un nouveau calcul ;
 - Bien **B** = zéro (retiré de l'émission de référence) ;
 - Bien **D** = consommation de données en 2019.



1 Ratio de surface commune par type de bien à partir du GRESB (si la surface de l'espace n'est pas disponible) : 25% de parties communes.

Recommandations de la TCFD

GOUVERNANCE	STRATÉGIE	GESTION DES RISQUES	INDICATEURS ET OBJECTIFS
Décrire la gouvernance de l'organisation en matière de risques et d'opportunités liés au climat.	Décrire les impacts réels et potentiels des risques et opportunités liés au climat sur les activités, la stratégie et la planification financière de l'organisation lorsque ces informations sont importantes.	Décrire comment l'organisation identifie, évalue et gère les risques liés au climat.	Décrire les indicateurs et objectifs utilisés pour évaluer et gérer les risques et les opportunités liés au climat lorsque ces informations sont importantes.

Gouvernance

Surveillance du Conseil

Le Conseil d'administration oriente la stratégie ESG, y compris les aspects liés au climat et à la durabilité. Il fixe et approuve les budgets et les décisions majeures liées à cette stratégie.

Le CEO préside tous les Comités exécutifs où toutes les décisions opérationnelles importantes sont prises en termes d'ESG et il informe le Conseil d'administration à intervalles réguliers.

Surveillance du Management

Le Technical & Sustainability Officer est un des Leaders, accordant ainsi autant d'importance à l'ESG qu'à n'importe quel autre sujet opérationnel de la Société.

Le Comité exécutif et les Leaders se réunissent chaque semaine pour aborder et/ou prendre des décisions opérationnelles importantes. Toutes les décisions importantes en matière d'ESG sont donc présentées au Comité exécutifs et les Leaders qui, le cas échéant, en informent le Conseil d'administration.

Déclarations pertinentes

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Gouvernance	
a) Décrire la manière dont le conseil d'administration supervise les risques et opportunités liés au changement climatique.	CDP question C1.1b Processus décisionnel ESG, p.111
b) Décrire le rôle du management dans l'évaluation et la gestion des risques liés au changement climatique.	CDP questions C1.2, C1.2a Processus décisionnel ESG, p.111

Stratégie et gestion des risques

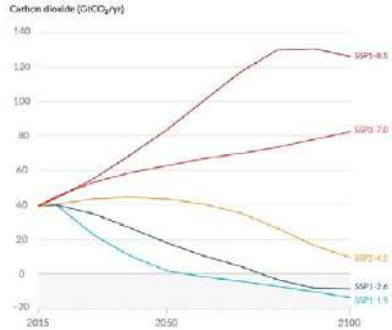
Depuis la révolution industrielle, l'accumulation des gaz à effet de serre dans l'atmosphère à un niveau sans précédent a conduit à un changement climatique aux conséquences multiples.

Par ailleurs, afin de limiter le réchauffement climatique à moins de 1,5°C et ainsi limiter ses conséquences, des politiques sont progressivement mises en place pour orienter l'économie vers une transition bas carbone.

Ces tendances introduisent deux types de risques et d'opportunités :

- > **Physiques** : risques et opportunités liés à l'exposition aux conséquences physiques du changement climatique (élévation du niveau de la mer, dômes de chaleur, sécheresses, etc.) ;
- > **Transition** : conséquences de la transition vers un monde à faible émission de carbone (évolutions réglementaires, politiques, du marché, etc.).

Émissions annuelles futures de CO₂ à travers cinq scénarios illustratifs (source : 6^{ème} rapport du GIEC / Groupe de travail I)



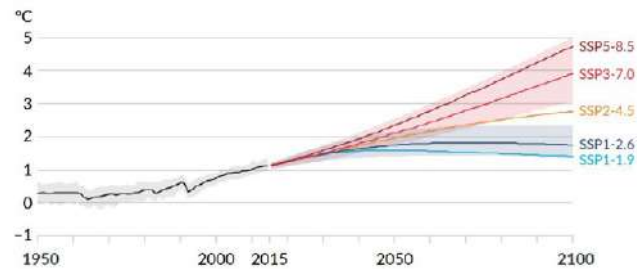
Risques et opportunités physiques

Le portefeuille de Befimmo est de plus en plus exposé aux conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations, les tempêtes et la grêle. Ces conditions climatiques sont de plus en plus fréquentes et rudes. Cette évolution pousse la Société à prendre des mesures préventives, car elles affectent à la fois la robustesse des immeubles et la sécurité des occupants.

Afin de comprendre dans quelle mesure le portefeuille stratégique de Befimmo est exposé à de futurs modèles météorologiques et risques naturels, la Société mène actuellement une analyse à l'aide de l'outil GRESB. Cet outil utilise la base de données « Munich Re » comme source d'information. L'analyse du risque physique est basée sur trois scénarios climatiques scientifiques adoptés par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) :

- > RCP2,6 : augmentation de la température moyenne mondiale de 1,3 à 2,4°C ;
- > RCP4,5 : augmentation de la température moyenne mondiale de 2,1 à 3,5°C ;
- > RCP8,5 : augmentation de la température moyenne mondiale de 3,3 à 5,7°C.

Changement de la température de surface mondiale par rapport à 1850-1900 (source : 6ème rapport du GIEC / Groupe de travail II)



La réponse de Befimmo aux impacts physiques est la suivante :

- > Réaliser une évaluation des risques climatiques physiques afin de déterminer quels actifs stratégiques doivent être mis à niveau ;
- > Pour chaque actif critique, effectuer une évaluation afin de déterminer les mesures à prendre pour atténuer les risques identifiés ;
- > Sécuriser le risque par des polices d'assurance couvrant le portefeuille contre la perte de loyer due à des catastrophes naturelles comme les inondations, les incendies et les tempêtes, avec une valeur totale assurée au moins aussi élevée que la valeur du bilan des actifs.

Risques et opportunités liés à la transition

La COP21 (2015) a permis de fixer un objectif de stabilisation du réchauffement climatique dû aux activités humaines « nettement inférieur » à 2°C d'ici 2100 (par rapport à la température de l'ère préindustrielle) et même de viser à limiter cette hausse de température à 1,5°C.

Le 13 novembre 2021, la COP26 s'est conclue à Glasgow par l'adoption par tous les pays du Pacte de Glasgow pour le climat afin de maintenir l'objectif de 1,5°C et de finaliser les éléments en suspens de l'Accord de Paris.

Le Pacte de Glasgow pour le climat, associé à l'ambition et à l'action accrues des pays, signifie que l'objectif de 1,5°C reste en vue et permet d'intensifier les actions visant à faire face aux impacts climatiques, mais il ne pourra être atteint qu'au prix d'efforts mondiaux concertés et immédiats.

La réalisation de ces objectifs au niveau européen impliquerait une réduction de 80 à 95% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, par rapport aux niveaux d'émission de 1990. Cependant, l'Europe peine à maintenir cet objectif ambitieux, ce qui a conduit le Conseil européen, fin 2020, à relever l'objectif européen de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2030.

Cet objectif européen, initialement fixé à -40%, a ensuite été adapté à -55% afin d'atteindre l'objectif de limitation de la hausse des températures à 1,5°C. Selon l'analyse d'impact de la Commission européenne, les efforts les plus importants pour atteindre l'objectif de -55% doivent provenir des secteurs du bâtiment et de la production d'électricité.

L'engagement de la Belgique dans ce processus a conduit à l'élaboration d'une stratégie bas carbone pour 2050. Pour le secteur tertiaire, chaque région vise à disposer d'un parc immobilier énergétique ou neutre en carbone d'ici 2050 en termes de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement et d'éclairage.

Ces objectifs européens vont certainement accélérer les rénovations parmi les portefeuilles d'immuebles. Une entreprise qui ne prend pas en compte les risques climatiques peut subir des pertes financières et de réputation. Les actifs perdront de leur attrait, car les occupants ne recherchent plus seulement des espaces de travail confortables et esthétiques.

La tendance mondiale des occupants à défier les propriétaires en termes de performance environnementale de leurs immeubles augmente rapidement. Une diminution de l'attractivité des actifs pourrait donc réduire le potentiel de location des immeubles, entraînant en fin de compte une diminution des revenus et de la valeur de la Société. Outre la prise de conscience du changement climatique, les considérations de coût liées à l'augmentation des taxes environnementales influencent également le comportement des occupants.

La réponse de Befimmo aux impacts de transition est la suivante :

- > Surveillance continue et conformité aux lois et normes applicables ;
- > Participer aux organismes du secteur pour suivre de près les législations émergentes et analyser en permanence les préférences des occupants ;
- > Évaluer l'empreinte carbone de la Société sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, définir une stratégie pour la réduire et identifier les leviers d'action.

Déclarations pertinentes

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Stratégie	
a) Décrire les risques et opportunités identifiés à court, moyen et long terme.	CDP questions C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a Gestion des impacts, des risques et des opportunités, p.32
b) Décrire l'impact de ces risques et opportunités sur les activités, la stratégie et la planification financière de l'entreprise.	CDP questions C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4 Gestion des impacts, des risques et des opportunités, p.32
c) Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation vis-à-vis de différents scénarios, y compris un scénario 2°C ou inférieur.	CDP questions C3.2, C3.2a Atténuation du changement climatique, p.41

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Gestion des risques	
a) Décrire les processus d'identification et d'évaluation des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a Gestion des impacts, des risques et des opportunités, p.32
b) Décrire les processus de gestion des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a Atténuation du changement climatique, p.41
c) Décrire comment les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des risques climatiques sont intégrés dans le système de gestion des risques général de l'entreprise.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a Gestion des impacts, des risques et des opportunités, p.32

Indicateurs et objectifs

Le détail de nos émissions figure dans la section « Atténuation du changement climatique » en pages 41 et 144 du présent Rapport. Notre plus récent questionnaire CDP sur le climat contient des détails sur les méthodologies, l'atténuation du changement climatique et les efforts d'adaptation au changement climatique. Les deux documents sont disponibles sur le site internet de Befimmo. Les objectifs liés au climat et à l'environnement sont regroupés dans le Plan d'Actions 2030 en page 168 du présent Rapport.

Déclarations pertinentes

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Indicateurs et objectifs	
a) Publier les indicateurs utilisés pour évaluer les risques et opportunités climatiques dans le cadre de la stratégie d'investissement et du processus de gestion des risques.	CDP questions C4.2, C4.2b, C9.1 Atténuation du changement climatique, p.41 Adaptation au changement climatique, p.50 Plan d'Actions 2030, p.168
b) Publier des indicateurs sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) et risques associés sur les scopes 1 et 2, et si pertinent, le scope 3.	CDP questions C6.1, C6.3, C6.5 Atténuation du changement climatique, p.41 Indicateurs environnementaux, p.144
c) Décrire les objectifs fixés pour gérer les risques et opportunités liés au climat, ainsi que les résultats atteints dans la poursuite de ces objectifs.	CDP questions C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b Plan d'Actions 2030, p.168

Données sociales

Indicateurs sociaux

Talents et performance

Répartition de l'équipe

Membres de l'équipe (#)	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Conseil d'administration		2-7	V	51	9
Comité exécutif		2-7		3	4
Management		2-7		10	10
Autres membres de l'équipe		2-7		66	79

Au cours de l'année de reporting, Befimmo compte 76 membres au sein de son équipe (hors consultants externes et Comité exécutif). Le Management représente 13% de l'effectif total.

Diversité des effectifs

Diversité des effectifs par genre et par catégorie d'emploi	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Comité exécutif				3	
Femmes (#)				1	
Hommes (#)				2	
Femmes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	33%	50%
Hommes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	67%	50%
Management				10	
Femmes (#)				2	
Hommes (#)				8	
Femmes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	20%	20%
Hommes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	80%	80%
Autres membres de l'équipe				66	
Femmes (#)				26	
Hommes (#)				40	
Femmes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	39%	46%
Hommes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	61%	54%

Globalement, Befimmo a un équilibre des genres de 63%-37% H/F au sein de son équipe, comparé à 57%-43% H/F en 2022.

Diversité des effectifs par nationalité	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Nationalités parmi les membres de l'équipe (#)				5	4
Nationalités parmi les membres de l'équipe (%)		405-1		7%	4%

1 Il s'agit des membres du Conseil d'administration de Befimmo Group SA.

DONNÉES
DE PERFORMANCE

Diversité des effectifs par âge et par catégorie d'emploi	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Comité exécutif (âge moyen)				52	49
Moins de 30 ans (#)				0	0
Entre 30 et 50 ans (#)				2	3
Plus de 50 ans (#)				1	1
Moins de 30 ans (%)		405-1		0%	0%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		67%	75%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		33%	25%
Management (âge moyen)				43	44
Moins de 30 ans (#)				0	0
Entre 30 et 50 ans (#)				8	7
Plus de 50 ans (#)				2	3
Moins de 30 ans (%)		405-1		0%	0%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		80%	70%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		20%	30%
Autres membres de l'équipe (âge moyen)				42	42
Moins de 30 ans (#)				8	7
Entre 30 et 50 ans (#)				42	55
Plus de 50 ans (#)				16	17
Moins de 30 ans (%)		405-1		12%	9%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		64%	70%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		24%	21%

Diversité des organes de gouvernance

Diversité du Conseil par genre	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Femmes (#)				0	3
Hommes (#)				5	7
Femmes (%)		405-1		0%	33%
Hommes (%)		405-1		100%	67%

Diversité du Conseil par âge	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Moins de 30 ans (#)				0	0
Entre 30 et 50 ans (#)				3	3
Plus de 50 ans (#)				2	6
Moins de 30 ans (%)		405-1		0%	0%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		60%	33%
Plus de 50 ans (%)		405-1		40%	67%

Diversité du Conseil d'administration par nationalité	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Nationalités parmi les membres du Conseil (#)		405-1		2	1
Autres nationalités parmi les membres du Conseil (%)		405-1		20%	-

Organisation interne

Type de contrat	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Contrats fixes (#)	2-7			76	89
Femmes (#)	2-7			28	38
Hommes (#)	2-7			48	51
Femmes (%)	2-7			37%	43%
Hommes (%)	2-7			63%	57%
Contrats temporaires (#)	2-7			0	0
Femmes (#)	2-7			0	0
Hommes (#)	2-7			0	0
Femmes (%)	2-7			0%	0%
Hommes (%)	2-7			0%	0%
Membres de l'équipe à temps plein	2-7			66	77
Femmes (#)	2-7			21	29
Hommes (#)	2-7			45	48
Femmes (%)	2-7			28%	33%
Hommes (%)	2-7			59%	54%
Membres de l'équipe à temps partiel	2-7			10	12
Femmes (#)	2-7			7	9
Hommes (#)	2-7			3	3
Femmes (%)	2-7			70%	10%
Hommes (%)	2-7			30%	3%
Employés à heures non garanties (#)	2-7			0	0
Femmes (#)	2-7			0	0
Hommes (#)	2-7			0	0
Femmes (%)	2-7			0%	0%
Hommes (%)	2-7			0%	0%
Travailleurs qui ne sont pas des employés (#)	2-8			10	8
Femmes (#)				2	3
Hommes (#)				8	5
Femmes (%)				20%	38%
Hommes (%)				80%	62%
Stagiaires (#)				2	3
Salariés couverts par une convention collective (#)				0	0
Travailleurs non-salariés couverts par une convention collective (#)				0	0
Salariés travaillant dans des établissements dotés de représentants des travailleurs (#)				0	0

Ancienneté

Ancienneté moyenne (années)	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Comité exécutif				10,24	9,51
Management				8,57	8,28
Autres membres de l'équipe				6,53	6,20

L'ancienneté globale de l'équipe est de 6,80 ans, comparé à 6,43 ans en 2022.

Développement de carrière

Formation et développement des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Employés recevant une évaluation annuelle par genre					
Femmes (%)	Emp-Dev	404-3	V	100%	100%
Hommes (%)	Emp-Dev	404-3	V	100%	100%
Employés recevant une évaluation annuelle par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (%)	Emp-Dev	404-3	V	100%	100%
Management (%)	Emp-Dev	404-3	V	100%	100%
Autres membres de l'équipe (%)	Emp-Dev	404-3	V	100%	100%
Heures de formation par membre de l'équipe par genre					
Femmes (heures totales)	Emp-Training	404-1	V	946 h	1 283 h
Hommes (heures totales)	Emp-Training	404-1	V	1 316 h	1 665 h
Heures de formation par membre de l'équipe par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	V	15	16
Management (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	V	34	28
Autres membres de l'équipe (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	V	30	35
Frais de formation (€)				847,16 €	2 032,4 €
Formation des membres de l'équipe permanents par an (#)				76	89
Cas de mobilité interne (#)				1	4
Cas de promotion interne (#)				3	7

En moyenne, les membres de l'équipe ont suivi 30,2 heures de formation par personne, comparé à 33,7 heures en 2022.

DONNÉES
DE PERFORMANCE

Arrivée des effectifs

Au total, six nouveaux arrivants ont rejoint Befimmo en 2023, contre deux en 2022.

Arrivées par genre	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	V	1	1
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	V	5	1
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	V	1%	1%
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	V	7%	1%

Arrivées par âge	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		4	0
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		2	2
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		0	0
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		5%	0%
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		3%	2%
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		0%	0%

L'âge moyen des nouveaux membres de l'équipe est de 31 ans, comparé à 34 ans en 2022.

Arrivées par région	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1		6	2
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1		8%	2%

Rotation des effectifs

Au total, 18 membres de l'équipe ont quitté Befimmo en 2023, contre 13 en 2022.

Rotation par genre	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	V	11	8
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	V	7	5
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	V	14%	9%
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	V	9%	6%

Rotation par âge	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		0	1
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		16	8
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		2	4
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		0%	1%
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		21%	9%
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		3%	4%

L'âge moyen des membres de l'équipe ayant quitté la Société est de 41 ans, comparé à 44 ans en 2022.

DONNÉES
DE PERFORMANCE

Rotation par région	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1		18	13
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1		24%	15%

Répartition de la rotation	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Nombre de départs volontaires (#)	Emp-Turnover	401-1		15	6
Nombre de licenciements (#)	Emp-Turnover	401-1		3	5
Nombre de départs à la retraite (#)	Emp-Turnover	401-1		0	2
Nombre de départs volontaires (%)	Emp-Turnover	401-1		20%	7%
Nombre de licenciements (%)	Emp-Turnover	401-1		4%	6%
Nombre de départs à la retraite (%)	Emp-Turnover	401-1		0%	2%

Rétention des effectifs

Rétention	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Taux de rétention des employés (%)			V	85%	89%

Rémunération et compensations

Ratio de la rémunération totale annuelle (%)	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Salariés recevant un salaire adéquat selon les critères de référence applicables (#)				76	89
Salariés recevant un salaire adéquat selon les critères de référence applicables (%)				100%	100%
Ratio de la rémunération totale annuelle		2-21		1,9%	2,2%
Variation du ratio de la rémunération totale annuelle		2-21		-0,3%	0%
Écart salarial entre hommes et femmes (% femmes/hommes)				31,0%	33,1%
Comité exécutif	Diversity-Pay	405-2	V	NA	68,1%
Management	Diversity-Pay	405-2	V	18,7%	-9,4%
Autres membres de l'équipe	Diversity-Pay	405-2	V	27,8%	32,1%

L'écart salarial global entre les genres est de 31%, comparé à 33% en 2022. L'écart salarial entre les hommes et les femmes au sein du Comité exécutif n'a pas été divulgué, car ce Comité ne comptait que trois membres en 2023 ; la déduction individuelle des salaires devient trop évidente.

DONNÉES
DE PERFORMANCE

Bien-être

Membres de l'équipe

Santé et sécurité des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Taux d'absentéisme - court terme (%)	H&S Emp	403-9	V	2,8%	2,0%
Taux d'absentéisme - total (%)	H&S Emp	403-9	V	8,9%	4,9%
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	V	0,0% ¹	0,0%
Injury rate non employés (%)	H&S Emp			0,0%	0,0%
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	V	0,1%	0,0%
Lost day rate non employés (%)	H&S Emp			0,0%	0,0%
Décès liés au travail (#)	H&S Emp	403-9	V	0	0
Décès liés au travail (%)	H&S Emp	403-9	V	0,0%	0,0%
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (#)		403-9		0	0
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (%)		403-9		0,0%	0,0%
Accidents du travail enregistrables (#)		403-9		5	1
Accidents du travail enregistrables (%)		403-9		6,6%	1,0%
Total des heures travaillées (heures)		403-9		120 967	120 514
Membres du personnel handicapés (#)				1	1
Membres du personnel handicapés (%)				1%	1%
Décès dus à une maladie professionnelle (#)		403-10		0	0
Cas de maladies professionnelles enregistrables (#)		403-10		0	0
Membres de l'équipe couverts par une assurance médicale (%)				100%	100%
Travailleurs propres couverts par une protection sociale contre la perte de revenus (%)				100%	100%

Les principaux types d'accidents du travail se produisent sur les chantiers et sur le chemin du travail. Tous les membres de l'équipe sont couverts par une assurance médicale, c'est-à-dire tous les travailleurs à temps plein et à temps partiel.

Le personnel de Befimmo bénéficie d'une protection sociale contre les pertes de revenus dues à la maladie, au chômage, aux accidents du travail et à l'invalidité acquise, aux congés de maternité et à la retraite.

Congé parental	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Nombre total d'employés ayant pris un congé parental sur l'année		401-3		5	13
Femmes (#)		401-3		2	8
Hommes (#)		401-3		3	5
Nombre total d'employés qui ont repris le travail pendant la période de référence après la fin du congé parental		401-3		5	13
Femmes (#)		401-3		2	8
Hommes (#)		401-3		3	5
Taux de retour au travail après un congé parental (%)		401-3		100%	100%

Toutes les personnes ayant droit à un congé parental ont l'opportunité de le prendre.

¹ Cela correspond à cinq accidents au sein de l'équipe.

Satisfaction des employés, inclusion et égalité	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Taux de satisfaction global (%)				79%	-
Satisfaction globale concernant la charge de travail				7,2/10	-
Satisfaction globale concernant l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée				6,4/10	-
Journées de grève (#)				0	0
Incidents de discrimination liés à l'égalité des chances (#)		406-1		0	0
Incidents de harcèlement (#)		406-1		0	0
Plaintes déposées par l'intermédiaire des canaux permettant aux travailleurs de faire part de leurs préoccupations (#)				0	0
Amendes matérielles, pénalités et compensations pour dommages résultant de violations des facteurs sociaux et des droits de l'homme (€)				0 €	0 €
Problèmes et incidents graves en matière de droits de l'homme liés au personnel de l'entreprise (#)				0	0
Amendes, pénalités et compensations matérielles pour les problèmes et incidents décrits ci-dessus (€)				0 €	0 €

Locataires

Satisfaction des locataires	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Taux de satisfaction des locataires (NPS)				5 (GOOD)	22 (GOOD)

Actifs

Santé et sécurités des actifs	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Taux d'évaluation de la santé et de la sécurité des actifs (%)	H&S-Asset	416-1	V	85%	96%
Santé et de sécurité des actifs : incidents impliquant des personnes (#)	H&S-Comp	416-2	V	4	9

Il n'y a pas eu de cas de non-conformité aux réglementations et/ou aux codes volontaires concernant les impacts des produits et services sur la sécurité et la santé au cours de la période de reporting.

Communauté
Communauté des immeubles

Communauté des immeubles	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Projets de (re)développement ouverts sur la ville et ses communautés (%)		413-1		100%	100%
Projets de (re)développement incluant un programme d'engagement de la communauté (%)				100%	100%

Activités philanthropiques

Engagement envers la communauté	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Activités caritatives (#)				8	7
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (#)				46	50
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (%)				61%	56%
Budget alloué aux activités caritatives (€)				6 500 €	7 000 €

Méthodologie

Salariés et non-salariés

Tous les membres de l'équipe sont exprimés en effectifs (headcount), à l'exception des heures et des dépenses de formation, qui sont exprimées en équivalents temps plein (ETP).

Ces chiffres coïncident avec les chiffres au 31 décembre 2023, c'est-à-dire à la fin de la période de référence.

Les membres de l'équipe sont considérés comme des employés lorsqu'ils ont signé un contrat de travail (à temps plein ou à temps partiel, fixe ou temporaire) et qu'ils sont inclus dans la masse salariale de l'entreprise.

Interprétation des catégories professionnelles

Befimmo distingue quatre catégories d'emploi dans le cadre de ses indicateurs clés de performance en matière de diversité.

- > Membres du Conseil d'administration : les personnes qui ont été officiellement nommées pour faire partie du Conseil d'administration de Befimmo, comme indiqué dans le chapitre Gouvernance d'entreprise de ce Rapport ;

Compilation des données

Tous les calculs des indicateurs clés de performance pour l'équipe sont effectués à partir du registre du personnel, qui appartient au département des ressources humaines de la Société. Le registre du personnel est mis à jour en conséquence, le cas échéant. Ce document contient toutes les informations nécessaires pour calculer les indicateurs demandés dans ce chapitre.

Tous les indicateurs sont calculés à l'aide de la même feuille de calcul et selon des formules bien connues, telles que les normes GRI ou la méthode EPRA.

Les travailleurs qui ne sont pas des employés comprennent les membres du Comité exécutif et les travailleurs externes, qui sont :

- > Des travailleurs indépendants ; ou
- > Des personnes mises à disposition par des entreprises dont l'activité principale est l'emploi.

- > Comité exécutif : Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs de gestion spécifiques aux Administrateurs exécutifs de la Société afin d'assurer l'exécution du travail, comme indiqué dans le chapitre Gouvernance d'entreprise de ce Rapport ;
- > Management : Les Managers responsables d'un département particulier et de son personnel ;
- > Autres membres de l'équipe : Le reste de l'équipe, y compris les experts, les conseillers, les officers et les assistants.

Tous les indicateurs sont accompagnés des paramètres nécessaires à la compréhension et à l'interprétation des données.

Chaque tableau présente une comparaison de l'année écoulée par rapport à l'année précédente afin de faciliter la comparabilité et d'identifier immédiatement les tendances.

Données de gouvernance

Indicateurs de gouvernance

Éthique	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Employés informés ou formés aux nouvelles politiques (#)		205-3		100%	100%
Conduite des affaires et conformité	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Cas de fraude enregistrés (#)				0	0
Aide financière publique (€)		201-4		0 €	0 €
Actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, antitrust et pratiques monopolistiques (#)		206-1		0	0
Plaintes fondées concernant des atteintes à la vie privée des clients et des pertes de données les concernant (#)		418-1		0	0
Activités de lobbying (#)				0	0
Contributions politiques (€)		415-1		0 €	0 €
Incidents de non-conformité concernant l'information et l'étiquetage des produits et services (#)		417-2		0	0
Incidents de non-conformité concernant les communications marketing (#)		417-3		0	0
Pots-de-vin et corruption	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Incidents confirmés de corruption (#)		205-3		0	0
Condamnations pour violation des lois anti-corruption et anti-pots-de-vin (#)				0	0
Montant des amendes pour violation des lois anti-corruption et anti-pots-de-vin (€)				0 €	0 €
Incidents confirmés au cours desquels des travailleurs propres ont été licenciés ou sanctionnés pour des faits de corruption ou des incidents liés à des pots-de-vin (#)				0	0
Incidents confirmés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption (#)				0	0

La Société n'est pas active dans la production de produits chimiques, d'armes controversées ou dans la culture et la production de tabac et n'a donc pas de revenus liés à ces activités.

Pratiques de paiement	EPRA SPM	GRI Standard	Assurance externe	2023	2022
Délai moyen de paiement d'une facture par l'entreprise à partir de la date à laquelle le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé (# jours)		205-3		30 jours date de facture	30 jours date de facture
Paiements alignés sur les conditions de paiement standard (%)				100%	100%
Procédures judiciaires (actuellement en cours) au cours de la période de référence pour des retards de paiement (#)				0	0

Plan d’Actions 2030

Objectifs environnementaux

ODD	Ambition	Action	Résultat 2023	Objectif	Horizon
13	Atténuation du changement climatique	Réduire les émissions absolues de GES des scopes 1 & 2 (vs 2019)	21%	50%	2030
13	Atténuation du changement climatique	Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring pour l'énergie entrante	À initier en 2024	100%	2025
13	Atténuation du changement climatique	Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring détaillé pour la consommation d'énergie	À initier en 2024	100%	2025
13	Atténuation du changement climatique	Part des immeubles pour lesquels des quick wins ont été mis en œuvre après l'analyse des données	À initier en 2024	100%	2026
13	Atténuation du changement climatique	Amélioration de la performance énergétique du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)	126 kWh/m²	105 kWh/m²	2030
13	Atténuation du changement climatique	Amélioration de l'empreinte CO ₂ e opérationnelle du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)	15 kg CO ₂ /m² (market-based)	19 kg CO ₂ /m² (market-based)	2030
			16 kg CO ₂ e/m² (market-based)	22 kg CO ₂ e/m² (market-based)	
13	Atténuation du changement climatique	Amélioration de l'empreinte CO ₂ e opérationnelle du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)			2030
7, 13	Atténuation du changement climatique	Part de la production totale d'énergie renouvelable par rapport à la consommation totale de l'ensemble du portefeuille	1,4%	5%	2030
13	Adaptation au changement climatique	Part des immeubles faisant l'objet d'une évaluation des risques climatiques et de la vulnérabilité	7%	100%	2030
13	Adaptation au changement climatique	Part des immeubles à vulnérabilité moyenne ou élevée pour lesquels des mesures d'adaptation au changement climatique ont été prises	À initier en 2024	100%	2030
6	Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques	Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring de l'eau entrante	À initier en 2024	100%	2025
6	Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques	Part des immeubles pour lesquels une analyse des données a été effectuée afin d'identifier les anomalies	À initier en 2024	100%	2025
6	Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques	Part des immeubles stratégiques dans lesquels des mesures de réduction de la consommation d'eau ont été mises en œuvre	À initier en 2024	100%	2026
12	Transition vers une économie circulaire	Part des projets ¹ qui ont fait l'objet d'un inventaire des matériaux	100%	100%	Objectif permanent
12	Transition vers une économie circulaire	Part des projets ¹ adaptables	100%	100%	Objectif permanent
13, 15	Prévention et le contrôle de la pollution	Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction	En cours	Objectif qualitatif	Objectif permanent
15	Protection et la restauration de la biodiversité	Part des immeubles ciblés pour lesquels des solutions rapides ont été mises en œuvre afin d'améliorer le certificat BREEAM In-Use prévu	À initier en 2024	100%	2025
15	Protection et la restauration de la biodiversité	Part des immeubles stratégiques évalués pour déterminer s'il existe un potentiel d'amélioration du facteur BAF+ ou BNG	À initier en 2024	100%	2024
15	Protection et la restauration de la biodiversité	Part des immeubles stratégiques pour lesquels des mesures visant à améliorer le facteur BAF+ ou BNG ont été mises en œuvre ²	À initier en 2024	100%	2025
9	Certification des immeubles	Part des immeubles certifiés BREEAM (sur base de m²)	65%	100%	2030
11	Mobilité et immeubles accessibles	Part des immeubles qui offrent de réelles solutions de mobilité	78%	100%	2030
11	Mobilité et immeubles accessibles	Part des immeubles déjà équipés du nombre minimum de stations de recharge exigé par la loi ³	18%	100%	2030
11	Mobilité et immeubles accessibles	Part de l'équipe qui a changé sa mobilité	12%	40%	2025

1 Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).

2 Cet objectif s'applique aux actifs stratégiques disposant du potentiel nécessaire pour mettre en œuvre des mesures d'amélioration.

3 30% des places de parking pour les nouveaux actifs et 10% pour les actifs existants.

Objectifs sociaux

ODD	Domaine	KPI	Résultat 2023	Objectif	Horizon
3, 4, 5, 8, 10	Développement et bien-être de l'équipe	Taux de satisfaction global de l'équipe	79%	85% ou amélioration d'année en année	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Développement et bien-être de l'équipe	Satisfaction à l'égard de la charge de travail	7,2/10	8/10	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Développement et bien-être de l'équipe	Satisfaction quant à l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée	6,4/10	8/10	Objectif permanent
3, 4, 8	Développement et bien-être de l'équipe	Nombre minimal de jours de formation par employé et par an	4,0	5	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Développement et bien-être de l'équipe	Cas de harcèlement signalés au cours de l'année	0	0	Objectif permanent
3	Services et opportunités de networking	Taux de satisfaction des locataires (NPS)	5 (GOOD)	Au moins GREAT	Objectif permanent
12	Gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement	Part des fournisseurs importants ¹ ayant signé le nouveau Code de conduite	À initier en 2024	100%	2024
12	Gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement	Part des fournisseurs importants ¹ évalués sur leur performance ESG	À initier en 2024	25%	2024
11	Intégration des immeubles dans les villes	Part des projets ² ouverts à la ville et à sa communauté	100%	100%	Objectif permanent
4, 10	Intégration des immeubles dans les villes	Part des projets ² réalisés à travers un programme d'engagement communautaire	100%	100%	Objectif permanent
3, 9	Confort, sécurité et sûreté à travers la chaîne d'approvisionnement	Nombre d'incidents impliquant des personnes	4	0	Objectif permanent
3, 9	Confort, sécurité et sûreté à travers la chaîne d'approvisionnement	Pourcentage d'inspections effectuées sur la prévention des incendies, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage	85%	100%	Objectif permanent
1, 10, 11, 17	Engagement envers la communauté	Nombre d'activités philanthropiques par an	8	5	Objectif permanent
1, 10, 11, 17	Engagement envers la communauté	Taux de participation aux activités philanthropiques	61%	Au moins 50% de l'équipe globale ayant participé à au moins une activité	Objectif permanent

Objectifs de gouvernance

ODD	Domaine	KPI	Résultat 2023	Objectif	Horizon
4, 5, 10, 16	Éthique des affaires et conformité	Part des membres de l'équipe formés aux politiques de gouvernance	100%	100%	Objectif permanent
16	Éthique des affaires et conformité	Cas de corruption signalés au cours de l'année	0	0	Objectif permanent
17	Reporting et diffusion d'informations transparents	Nombre de participations annuelles volontaires à des questionnaires ESG	4	Min. 2	Objectif permanent

1 Les fournisseurs importants sont des fournisseurs présentant un risque potentiel sur les aspects ESG.
2 Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).

Rapport d'assurance limitée

Befimmo Real Estate Group SRL

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le Rapport ESG de Befimmo Real Estate Group SRL pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Au conseil d'administration,

Nous avons été engagé par Befimmo Real Estate Group SRL (la « Société ») pour mener une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance (« Information Sélectionnée ») publiés dans le Rapport ESG de la Société pour l'année clos le 31 décembre 2022. Lors de la préparation de l'Information Sélectionnée, Befimmo Real Estate Group SRL a appliqué les Critères Applicables définis dans les notes "Indicateurs de Performance de Développement Durables de l'EPRA" (page 136) et "Index du Contenu GRI" (page 140) dans la section Données ESG du Rapport ESG. L'information Sélectionnée doit être lue et comprise conjointement avec les Critères Applicables.

L'Information Sélectionnée dans le cadre de notre mission est identifiée dans la table ci-dessous et identifiée par  dans le Rapport ESG.

Informations Sélectionnées			Critère Applicable
Catégorie	Indicateur	Description	
Energie	Elec-Abs	Consommation totale d'électricité	EPRA sBPR
	Elec-LfL	Like-for-Like consommation totale d'électricité	EPRA sBPR
	DH&C-Abs	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	EPRA sBPR
	DH&C-LfL	Like-for-Like consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	EPRA sBPR
	Fuels-Abs	Consommation totale de combustible	EPRA sBPR
	Fuels-LfL	Like-for-Like consommation totale de combustible	EPRA sBPR
	Energy-Int	Intensité de la consommation d'énergie des immeubles	EPRA sBPR
GES	GHG-Dir-Abs	Total des émissions directes de GES	EPRA sBPR
	GHG-Indirect-Abs	Total des émissions indirectes de GES (Exclut les catégories 3.1 Biens et services achetés et 3.2 Biens d'équipement)	EPRA sBPR
	GHG-Int	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles	EPRA sBPR
Eau	Water-Abs	Consommation totale d'eau	EPRA sBPR
	Water-LfL	Like-for-like consommation totale d'eau	EPRA sBPR
	Water-Int	Intensité de la consommation d'eau des immeubles	EPRA sBPR
Déchets	Waste-Abs	Poids total des déchets par filière d'élimination	EPRA sBPR
	Waste-LfL	Like-for-Like poids total des déchets par filière d'élimination	EPRA sBPR
Certification	Cert-Tot	Type et nombre d'actifs certifiés durables	EPRA sBPR
GRI		Informations générales sur l'approche de la gestion	GRI
		Pourcentage et volume total d'eau recyclée et réutilisée	GRI
		Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES) (Scope 3)	GRI
		Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)	GRI
		Réduction de la consommation d'énergie	GRI
Diversité	Diversity-Emp	Diversité des sexes au sein du comité exécutif, de la direction et des autres membres de l'équipe	EPRA sBPR
	Diversity-Pay	Ratio de rémunération entre les hommes et les femmes au sein du comité exécutif, de la direction et des autres membres de l'équipe	EPRA sBPR
Employés	Emp-Training	Formation et développement des employés par sexe et par catégorie d'emploi	EPRA sBPR
	Emp-Dev	Évaluation des performances des employés par sexe et par catégorie professionnelle	EPRA sBPR
	Emp-Turnover	Nouvelles embauches et rotation du personnel par sexe et région (Belgique)	EPRA sBPR
Santé et sécurité	H&S-Emp	Santé et sécurité des employés	EPRA sBPR
	H&S-Asset	Évaluation de la santé et de la sécurité des actifs	EPRA sBPR
	H&S-Comp	Conformité des actifs en matière de santé et de sécurité	EPRA sBPR
Gouvernance	Gov-Board	Composition de l'organe supérieur de direction	EPRA sBPR
	Gov-Select	Processus de nomination et de sélection de l'organe supérieur de gouvernance	EPRA sBPR
	Gov-Col	Processus de gestion des conflits d'intérêts	EPRA sBPR
GES	Bilan Carbone	Émissions liées à la production de déchets	GHG Protocole

Sur base de nos travaux tels que décrits dans ce rapport, aucun élément n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'Information Sélectionnée publiée dans le Rapport ESG de Befimmo Real Estate Group SRL, n'a pas été préparé, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Critères Applicables.

Responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration de Befimmo Real Estate Group SRL est responsable de la préparation de l'Information Sélectionnée et des références qui y sont faites présentées dans le Rapport ESG ainsi que de la déclaration selon laquelle son reporting répond aux exigences des Critères Applicables.

Le conseil d'administration est également responsable de :

- Sélection et établissement des Critères Applicables.
- Préparer, mesurer, présenter et communiquer l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables.
- Concevoir, mettre en œuvre et maintenir des processus et des contrôles internes sur les informations pertinentes à la préparation de l'Information Sélectionnée afin de s'assurer qu'elle est exempte d'anomalies significatives, y compris si elles sont dues à une fraude ou à une erreur.
- Fournir un accès suffisant et mettre à disposition toutes les données, correspondances, informations et explications nécessaires pour permettre la réalisation des Services.
- Nous confirmer au travers de déclarations écrites que vous nous avez fourni toutes les informations pertinentes pour nos Services dont vous avez connaissance, et que la mesure ou l'évaluation de l'objet sous-jacent par rapport aux Critères Applicables, y compris que toutes les questions pertinentes, sont reflétées dans l'Information Sélectionnée.

Nos responsabilités

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur l'Information Sélectionnée sur la base de nos procédures. Nous avons effectué notre mission conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance ISAE 3000 (Revised) Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que les Informations Sélectionnées n'ont pas été préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux normes applicables.

En application de ces normes, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que l'Information Sélectionnée ne contient pas d'anomalies significatives. Les procédures exécutées dans une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable et sont moins étendues que pour une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été effectuée.

Nos travaux ont été effectués sur les données collectées et retenues dans le périmètre du reporting par Befimmo Real Estate Group SRL. Notre conclusion ne couvre donc que l'Information Sélectionnée mentionnée ci-dessus et non toutes les informations incluses dans le Rapport ESG. L'assurance limitée sur l'Information Sélectionnée n'a été effectuée que sur l'Information Sélectionnée couvrant l'exercice se terminant le 31 décembre 2023.

Nous sommes tenus de planifier et d'exécuter notre travail de manière à traiter les domaines où nous avons identifié qu'une anomalie significative dans la description des activités entreprises à l'égard de l'Information Sélectionnée est susceptible de survenir. Les procédures que nous avons effectuées étaient basées sur notre jugement professionnel. Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée sur la description des activités entreprises au regard de l'Information Sélectionnée, nos principales procédures d'examen ont consisté à:

- Effectuer des procédures analytiques et prendre en compte les risques d'anomalies significatives des informations sélectionnées.
- Par le biais d'enquêtes auprès de la direction, avoir obtenu une compréhension de la Société, de son environnement, de ses processus et de ses systèmes d'information pertinents pour la préparation des Informations Sélectionnées, suffisante pour identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les Informations Sélectionnées, et fournir une base pour la conception et l'exécution des procédures pour répondre aux risques évalués et pour obtenir une assurance limitée pour supporter notre conclusion.
- Exécuter des procédures sur les activités des prestataires externes importants qui effectuent des contrôles clés pertinents sur les Informations Sélectionnées.
- Effectuer des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris le recalcul des formules pertinentes utilisées dans les calculs manuels et évaluer si les données ont été consolidées de manière appropriée.
- Exécuter des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris l'évaluation des hypothèses et des estimations de la direction.
- Lire les notes accompagnant les Informations Sélectionnées en ce qui concerne les Critères Applicables et s'assurer de la cohérence avec nos conclusions.

Nous avons appliqué la norme internationale de Contrôle Qualité 1 et, par conséquent, maintenons un système complet de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Dans le cadre de notre mission, nous nous sommes conformés à l'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code de déontologie des professionnels comptables publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence raisonnable, confidentialité et comportement professionnel, et avec le cadre légal et réglementaire belge. Cela inclut la vérification qu'il n'y a pas de conflits d'intérêts avec cette mission d'assurance.

Limites inhérentes à l'Information Sélectionnée

Nous avons obtenu une assurance limitée quant à la préparation de l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables. Il existe des limites inhérentes à toutes les missions d'assurance.

Toute structure de contrôle interne, quelle que soit son efficacité, ne peut éliminer la possibilité que des fraudes, des erreurs ou des irrégularités puissent se produire et ne soient pas détectées et, parce que nous utilisons des tests sélectifs dans notre mission, nous ne pouvons pas garantir que des erreurs ou des irrégularités, le cas échéant, seront détectées.

Les Critères Applicables autodéfinis, la nature de l'Information Sélectionnée et l'absence de normes externes cohérentes permettent d'adopter des méthodes de mesure différentes, mais acceptables, ce qui peut entraîner des écarts entre les sociétés. Les méthodes de mesure adoptées peuvent également avoir une incidence sur la comparabilité de l'Information Sélectionnée déclarée par différentes organisations et d'une année à l'autre au sein d'une organisation à mesure que les méthodologies se développent.

Utilisation de notre rapport

Ce rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de Befimmo Real Estate Group SRL conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) et à nos conditions d'engagement convenues. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer au conseil d'administration de la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but.

Sans assumer ou accepter aucune responsabilité à l'égard de ce rapport envers une partie autre que la Société et son conseil d'administration, nous reconnaissons que le conseil d'administration peut choisir de rendre ce rapport accessible au public pour d'autres personnes souhaitant y avoir accès, ce qui n'affecte pas ou n'étendra pas à quelque fin ou sur quelque base que ce soit nos responsabilités. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Befimmo Real Estate Group SRL et son conseil d'administration en tant qu'organisme, pour notre travail, pour ce rapport ou pour les conclusions que nous avons formulées.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Représenté par Sofian Milad



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



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

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

À propos de ce Rapport

Période de reporting

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

Champ d'application

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

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

Normes, cadres et réglementations

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

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

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

Engagement en matière de reporting et chaîne de valeur

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

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

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

Méthodologie

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

Assurance

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

Personne de contact

Rudi op 't Roodt - Chief Technical & Sustainability Officer

Informations supplémentaires

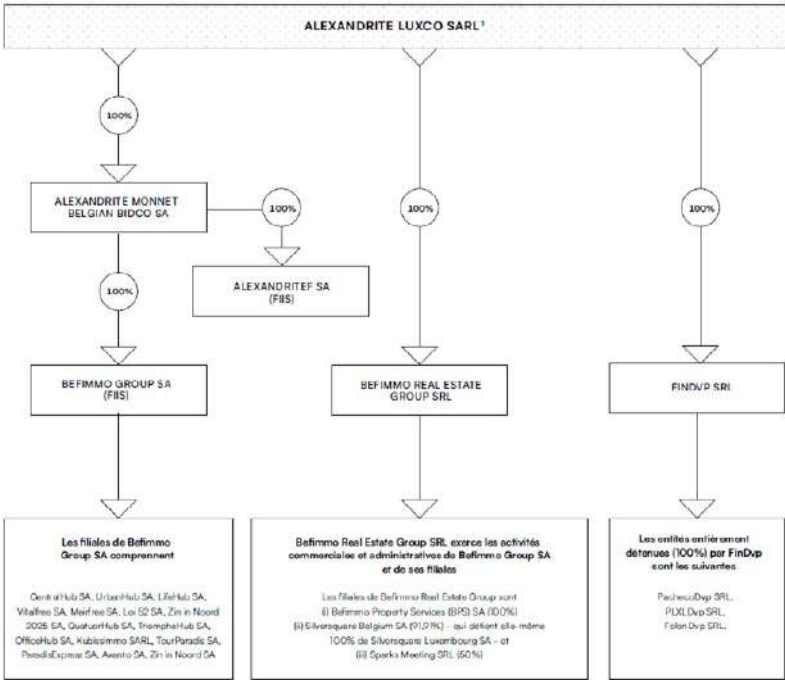
Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement les parties ESG du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

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

Renseignements généraux

Structure du groupe

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



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

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

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

Ce chapitre sera donc principalement axé sur ces deux Sociétés.

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

Dénomination, incorporation et forme juridique

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

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

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

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

Siège social des entités belges

Cantersteen 47 à 1000 Bruxelles

Site internet et email

www.befimmo.be
contact@befimmo.be

Durée

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

Registre belge des personnes morales

Toutes les sociétés belges sont inscrites au Registre belge des personnes morales. Befimmo Group SA est enregistrée sous le numéro 0804.033.097 et Befimmo Real Estate Group SRL sous le numéro 0794.148.007.

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

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

Lieu d'enregistrement des entités belges

Bruxelles

Exercice social

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

Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

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

Statuts

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

Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS)

Le 14 septembre 2023, Befimmo Group SA et ses filiales belges, ainsi qu'AlexandriteF SA ont obtenu le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS). Soumis à l'agrément du SPF Finances, le FIIS est soumis à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

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

Glossaire

Arrêté royal du 9 novembre 2016

Arrêté royal relatif aux fonds d'investissement immobilier spécialisés.

BAF+

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

BNG (Biodiversity Net Gain)

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

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

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

CBD (Central Business District) et assimilé

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

CDP (Carbon Disclosure Project)

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

Certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments)

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

CO₂e ou équivalent

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

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

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

Embodied carbon (carbon embarqué)

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

Émissions de GES (gaz à effet de serre)

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

EPRA (European Public Real-Estate Association)

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

ESG (Environment, Social, Governance)

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

ETP (Équivalent Temps Plein)

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

FIIS (Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé)

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

GHG Protocol

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

Green Deal européen

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

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

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

GRI (Global Reporting Initiative)

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

Hinterland économique

Bruxelles, Bruxelles décentralisé et périphérie de Bruxelles.

Juste valeur

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

kW (kilowatt)

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

Like-for-Like

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

LTV (loan-to-value)

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

ODD (Objectifs de Développement Durable)

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

Résultat net

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

SBTi (Science Based Targets initiative)

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

Taux de rétention

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

Taux d'occupation

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

TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)

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

Taxonomie de l'UE

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

UNGC (United Nations Global Compact)

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

UPSI

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

VLE (Valeur Locative Estimée)

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

WELL

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

RAPPORT ESG 2023



Befimmo

Siège social:
Cantersteen 47, 1000 Bruxelles

T: +32 2 679 38 60
contact@befimmo.be

→ [BEFIMMO.BE](https://www.befimmo.be)

Pour toute information complémentaire

Rudi op 't Roodt
Chief Technical & Sustainability Officer
r.oproodt@befimmo.be

Traductions

Dit ESG-Verslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.

This ESG Report is also available in English.

Ce Rapport ESG en français est une traduction de la version anglaise. En cas de divergence entre les versions linguistiques, la version anglaise prévaudra.

Photos

Jean-Michel Byl, Filip Dujardin, Alix Bramoprod,
Catherine De Saegher, Jean-Jacques De Neyer,
Save as Studio, Jules Césure, Philippe Piraux.

Creation, concept, design et production

Tom Point & Vincent Van Meerbeeck — www.TomPoint.be
L'équipe de Befimmo