



RAPPORT ESG

2024

URBAN
ALCHEMISTS

befimmo.be

“L'ESG est une occasion d'innover, de diriger et de créer
des espaces qui résistent à l'épreuve du temps.”

DELIA AGNEESSENS — ESG COORDINATOR

TABLE DES MATIÈRES

01	Présent et futur	05
02	Présentation	09
03	Informations générales	32
04	Environnement	115
05	Social	173
06	Gouvernance	208
07	Données et objectifs	222
08	Informations complémentaires	284



À noter

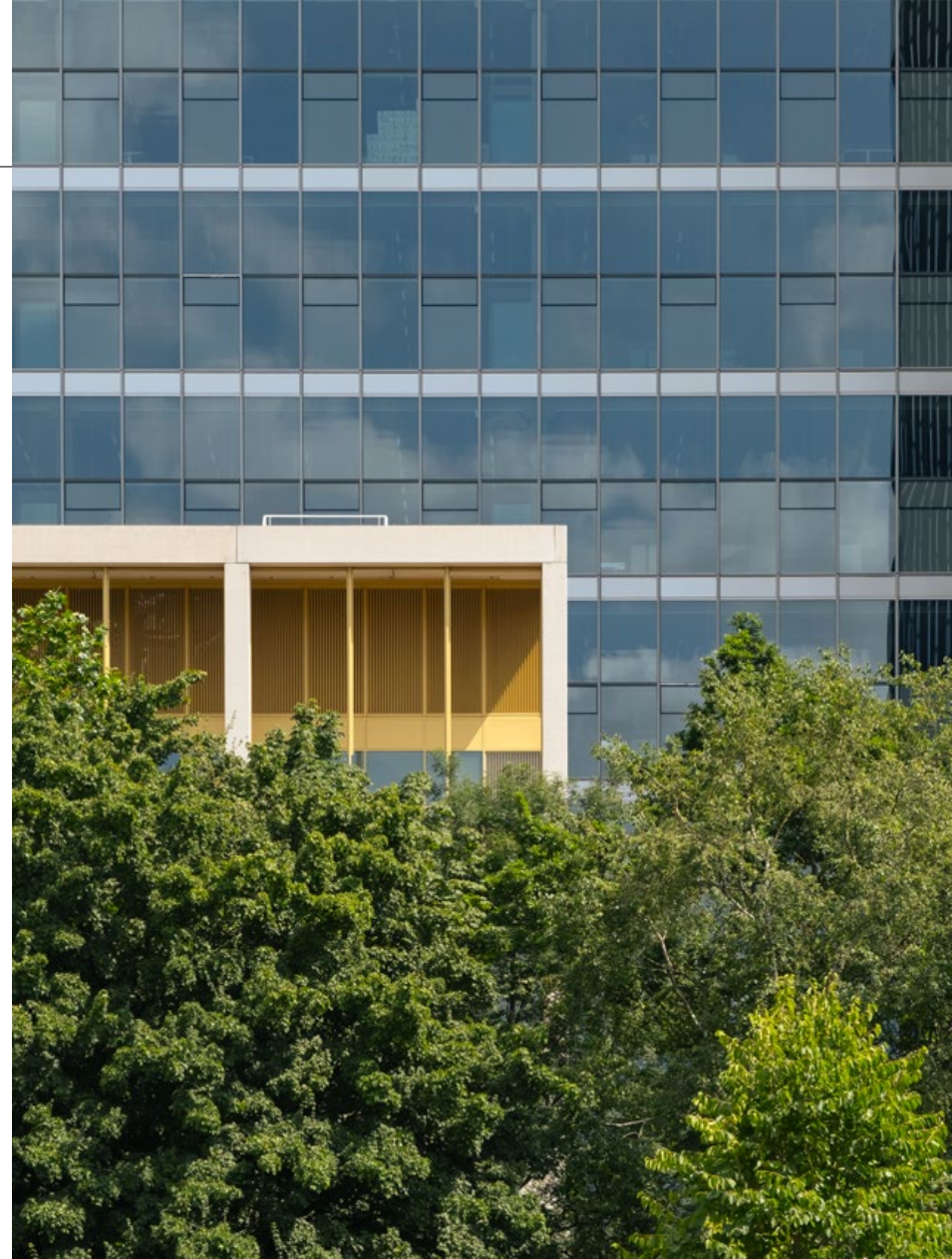
« Befimmo » ou « l'entreprise » au sens de ce Rapport vise Befimmo Group SA (sicaef institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers, disposant du statut FIIS), Befimmo Real Estate Group SRL et leurs filiales respectives dans le sens de l'article 1:15 du Code des Sociétés et des Associations, et FinDvp SRL. Ces entités font partie d'Alexandrite Monnet UK TopCo PLC. Tant Befimmo Group SA que Befimmo Real Estate Group SRL sont soumis à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en vertu de la législation actuellement en vigueur.

Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans le présent Rapport :

- 🔗 Cette icône en haut à droite 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

- Politiques d'entreprise
- L'ESG chez Befimmo
- Rapports ESG
- Questionnaires ESG



01.

PRÉSENT

ET FUTUR



Nous sommes optimistes, orientés vers un bel avenir prometteur, pour lequel nous visons une croissance durable et une création de valeur tout en contribuant activement à un monde plus écologique et éthique.





ZIN ↗

En 2024, Befimmo poursuit sa vision de devenir une plateforme Benelux de premier plan, qui sera dotée d'un portefeuille riche de 25 à 30 immeubles de haute qualité d'ici les cinq prochaines années. La priorité est d'améliorer et peaufiner cette collection de propriétés, certes plus petite, mais néanmoins prestigieuse.

Ces immeubles seront stratégiquement situés dans les quartiers des affaires (CBD), conçus pour être durables et à la pointe de la technologie digitale, mais aussi pourvus d'une gamme de services complète. Les projets vont, quand c'est possible, adopter une approche d'usage mixte pour favoriser une dynamique d'utilisation constante, un environnement vivant 24/7. Les projets comme le ZIN et le LOOM illustrent bien cette stratégie.

Notre objectif principal : Développer notre croissance au Grand-Duché de Luxembourg et au Pays-Bas, tout en maintenant notre position, déjà solide, en Belgique. Bien que nous n'ayons pas encore commencé à prospecter activement au Pays-Bas, nous prévoyons de le faire dans les deux prochaines années. Le Grand-Duché de Luxembourg reste un marché clé, où la demande en espace de bureau est forte, en particulier dans des quartiers comme le CBD, le Kirchberg et la Cloche d'Or - qui offrent des opportunités d'expansion non négligeable.

Les financements bancaires et les fonds propres étant de moins en moins faciles à obtenir, il est plus que jamais essentiel de garantir des rendements réguliers. Cela nécessite des investissements et un développement prudents, alignés sur les attentes du marché. Les opérations financières entreprises en 2023 et 2024 ont été stratégiquement conçues afin d'optimiser la structure légale et financière de Befimmo. En divisant le portefeuille en groupes d'actifs, notre position favorise un refinancement efficace. Cette restructuration nous rend plus agile et nous aide à rester en première ligne de l'évolution du secteur de l'immobilier.





Ces efforts nous ont permis d'élaborer une stratégie ESG plus ambitieuse et aboutie pour la période 2024-2030, totalement alignée aux European Sustainability Reporting Standards (ESRS).



Côté développement durable, Befimmo anticipe les nouvelles réglementations et s'y prépare progressivement. Notre reporting extra-financier est rédigé en conformité avec les exigences de l'UE en matière de Taxonomie et de la CSRD. En outre, nous nous appuyons sur notre roadmap ESG 2030, tout en projetant déjà nos ambitions vers l'horizon 2050.

Grâce à l'exercice de double matérialité élaboré courant octobre et les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés, nous nous rapprochons étroitement des objectifs « EU Green Deal » et d'une chaîne de valeur plus responsable. Ces efforts nous ont permis d'élaborer une stratégie ESG plus ambitieuse et aboutie pour la période 2024-2030, totalement alignée aux European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Nous sommes conscients que notre mission est loin d'être accomplie. Notre stratégie va devoir s'adapter, d'année en année, afin de se conformer aux nouvelles réglementations et à l'évolution des perceptions. En outre, nous devons étendre notre vision au-delà de 2030 pour inclure des étapes concrètes pour 2040 et 2050 dans les années à venir.

Comme vous pouvez le constater, cher lecteur, notre parcours ESG est une histoire sans fin, remplie de défis ambitieux. Nous sommes optimistes, orientés vers un bel avenir prometteur, pour lequel nous visons une croissance durable et une création de valeur tout en contribuant activement à un monde plus écologique et éthique. Ensemble, avec notre équipe - le moteur de notre succès - nous nous engageons à construire un futur plus durable pour tous.

Jean-Philip Vroninks
CEO

Rudi op 't Roodt
CHIEF TECHNICAL & SUSTAINABILITY OFFICER



Ensemble, avec notre équipe - le moteur
de notre succès - nous nous engageons à
construire un futur plus durable pour tous.

02. PRÉSEN- TATION

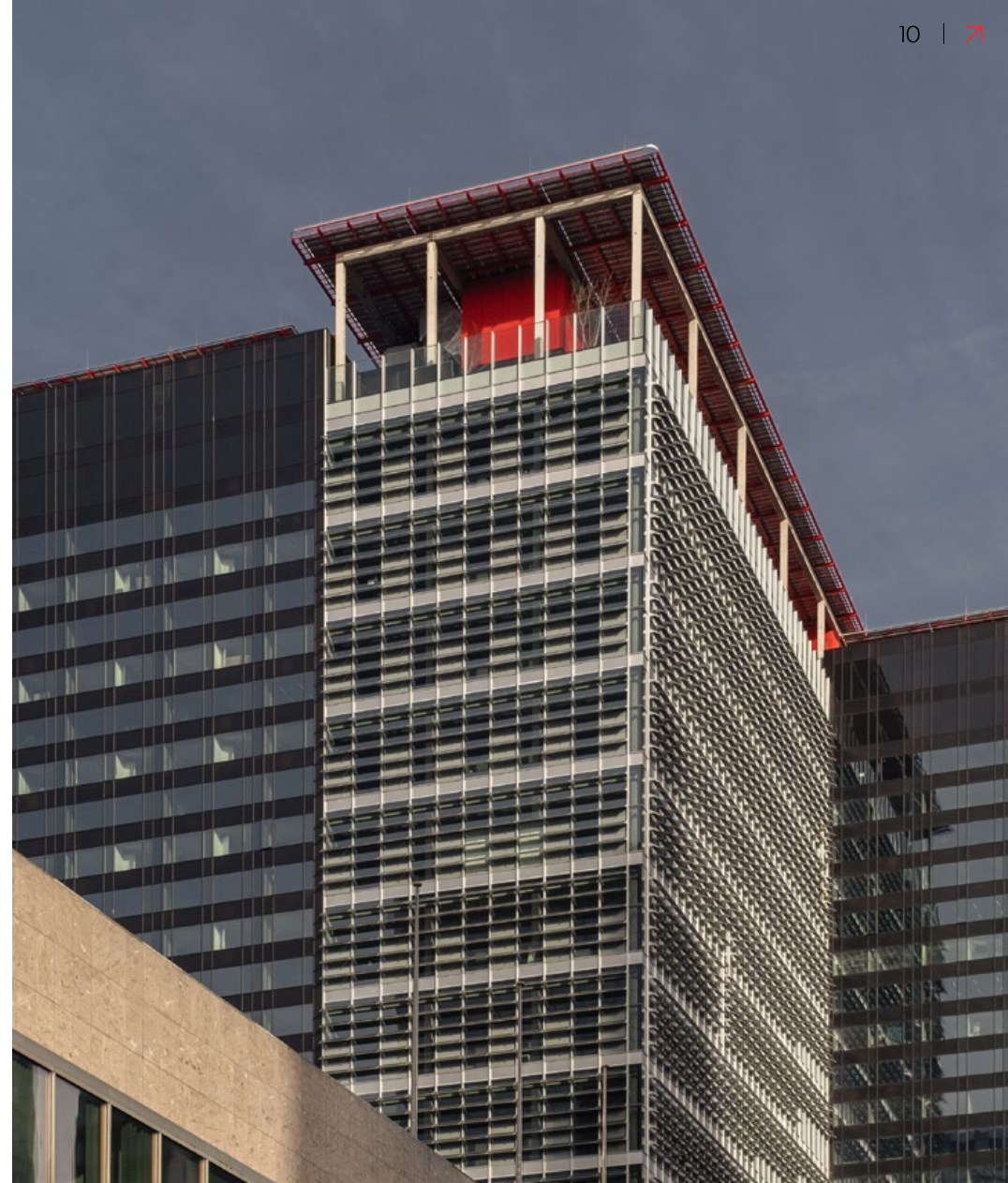


Afin de bien comprendre les initiatives environnementales, sociales et de gouvernance expliquées plus loin dans ce Rapport, il est important de comprendre qui est réellement Befimmo et le parcours ESG de l'entreprise au fil des années. Ce chapitre de présentation rassemble toutes les informations générales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

Profil de l'entreprise	10
Points forts de la performance	20
Nos valeurs	25
Vision	26
Mission	27
Faits marquants de l'année	28
Reporting transparent et reconnaissance	31

Befimmo est le plus grand propriétaire privé de bureaux en Belgique et au Grand-Duché de 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.

Profil de l'entreprise



Befimmo

Befimmo est le plus grand propriétaire privé de bureaux en Belgique et au Grand-Duché de 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.

Dès sa création en 1995, sa mission était claire : Acquérir et louer des immeubles de dernière génération avec l'objectif ambitieux de transformer les centres-villes du Belux. 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.

▼

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



✓ ZIN

Aujourd'hui, Befimmo mène le secteur belge de l'immobilier vers un avenir durable, en guidant ses partenaires vers les certifications BREEAM, WELL et Cradle-to-Cradle, voire au-delà.

Cependant, ce n'est pas seulement la croissance des actifs qui intéresse Befimmo ; Le développement durable a également été un objectif majeur. Depuis 2009, Befimmo a obtenu plusieurs certifications, démontrant qu'elle s'efforce d'opérer de manière responsable sur le plan environnemental. Aujourd'hui, Befimmo mène le secteur belge de l'immobilier vers un avenir durable, en guidant ses partenaires vers les certifications BREEAM, WELL 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 d'environnements et la communauté qui en découle permettent à l'entreprise de combiner les espaces d'une manière qui encourage la créativité, l'innovation et les rencontres.



ARTS 56



L'INTÉRIEUR DU ZIN





↓ EMPEREUR

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 - le développement durable, 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.

Aujourd'hui, notre portefeuille de 2,9 milliards € compte 36 actifs stratégiquement situés dans les villes les plus dynamiques de la région du Belux. Ces 830.000 m² d'espace¹, comprenant des bureaux, des propriétés à usage mixte et des espaces de coworking, sont conçus pour favoriser la créativité et répondre aux besoins évolutifs de la vie moderne. Notre parcours, fondé sur des bases solides et une architecture financière à toute épreuve, continue d'ouvrir la voie à une vision audacieuse du paysage immobilier de demain.

Ces 830.000 m² d'espace, comprenant des bureaux, des propriétés à usage mixte et des espaces de coworking, sont conçus pour favoriser la créativité et répondre aux besoins évolutifs de la vie moderne.

1. Surface hors sol.

Filiales stratégiques

Nous sommes des créateurs et des gestionnaires holistiques d'environnements de travail et de vie dynamiques. Grâce à des expansions stratégiques et à des initiatives novatrices, nous sommes allés au-delà de l'investissement traditionnel.

Nous avons diversifié nos offres grâce à nos différentes filiales : Silversquare, notre partenaire interne de coworking, notre collaboration avec Sparks et notre filiale de conception et de construction NABS. Ces partenariats illustrent parfaitement nos solutions de coworking et de réunion flexibles, durables et axées sur la communauté.

Nous sommes des créateurs
et des gestionnaires holistiques
d'environnements de travail
et de vie dynamiques.

↑ SO GUILLEMIN



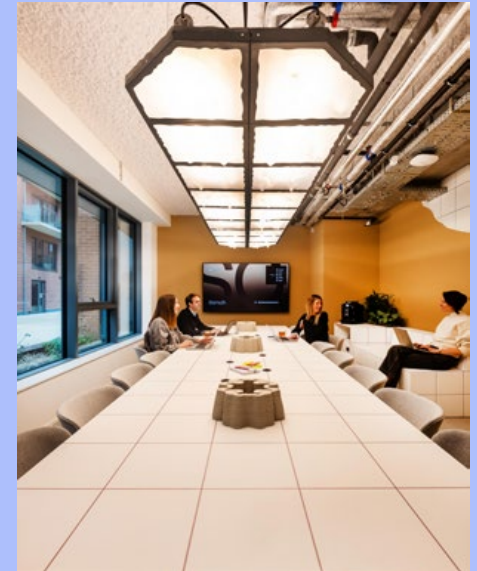
Filiales stratégiques

(1-3)

Silversquare

Silversquare mène la révolution dans l'industrie européenne et belge des espaces de coworking. Elle développe 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 et de sessions de brainstorming. C'est un moyen unique de stimuler la créativité, l'innovation et l'interaction entre toutes sortes d'entreprises et d'entrepreneurs.

→ [Silversquare.eu](https://silversquare.eu)



Filiales stratégiques

(2-3)

Sparks

Sparks offre des environnements de réunion uniques. Chez Sparks, il existe des salles de réunion spécifiques pour des objectifs spécifiques, qu'il s'agisse d'une réunion (in)formelle, d'une séance de brainstorming spontanée, d'une conférence, d'un livestream ou d'un hackathon. Entrez dans un concept où chaque salle de réunion raconte une histoire, et où chaque événement est une opportunité de croissance et de connexion.

→ [Sparks-meeting.eu](https://sparks-meeting.eu)

SPARKS



Filiales stratégiques

(3-3)

Not A Bike Shop (NABS)

Not A Bike Shop conçoit et construit en mettant l'accent sur les partenariats B2B. Fusionnant la créativité, l'artisanat et la perspicacité, elle défie les habitudes pour créer des environnements distinctifs, qu'il s'agisse de bureaux, d'espaces commerciaux, d'hôtels, d'événements ou d'espaces communs. Avec légèreté, expression et humour, NABS façonne des espaces fonctionnels qui favorisent l'innovation et la connexion tout en capturant l'esprit du temps.

→ NotABikeShop.eu



Présence géographique

36 actifs Befimmo



24 actifs à Bruxelles et dans la périphérie

04 actifs en Wallonie

06 actifs en Flandres

02 actifs au Grand-Duché de Luxembourg

12 espaces de coworking Silversquare



08 espaces à Bruxelles et dans la périphérie

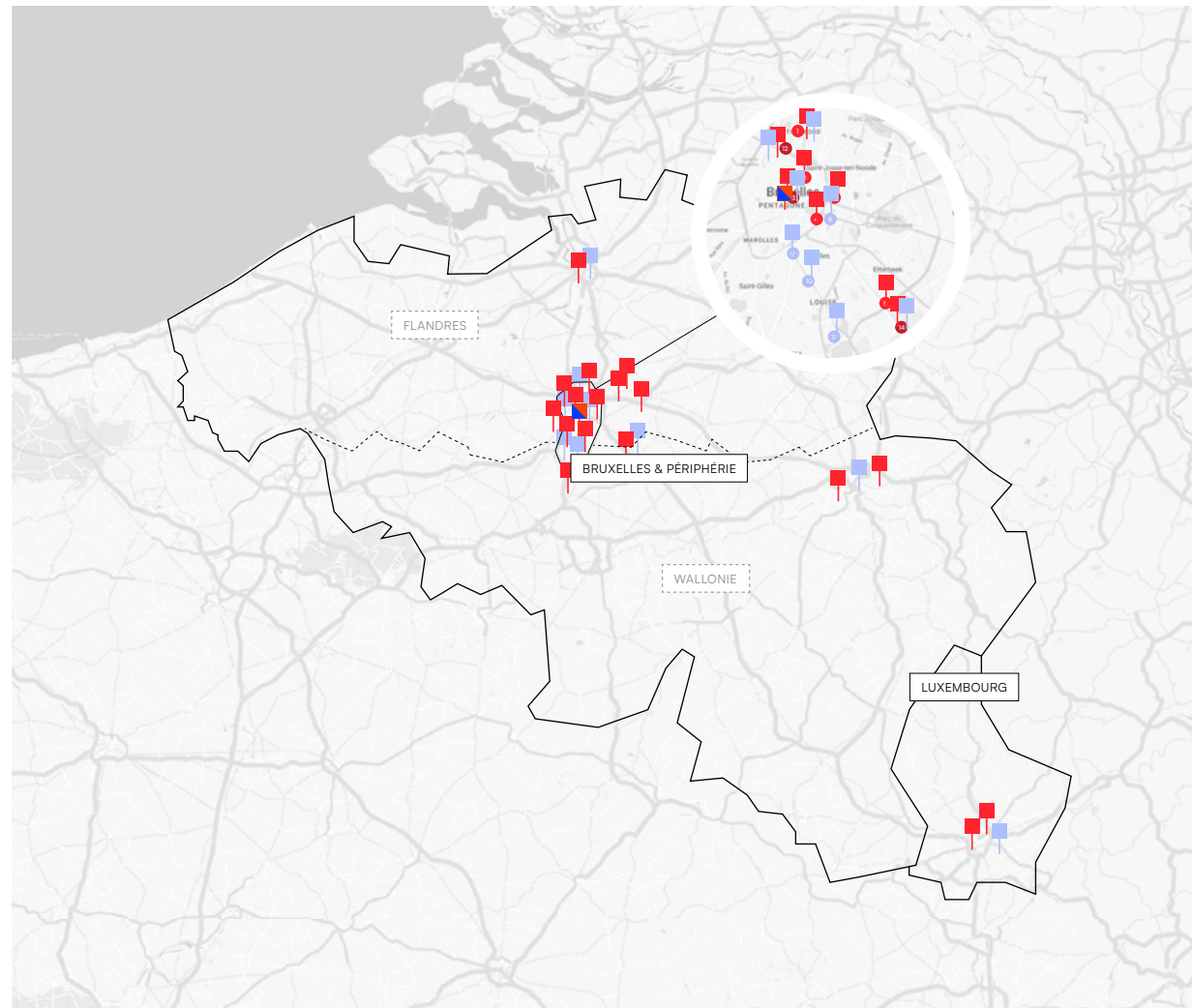
02 espaces en Wallonie

01 espace en Flandres

01 espace au Grand-Duché de Luxembourg

01 meeting centre Sparks à Bruxelles

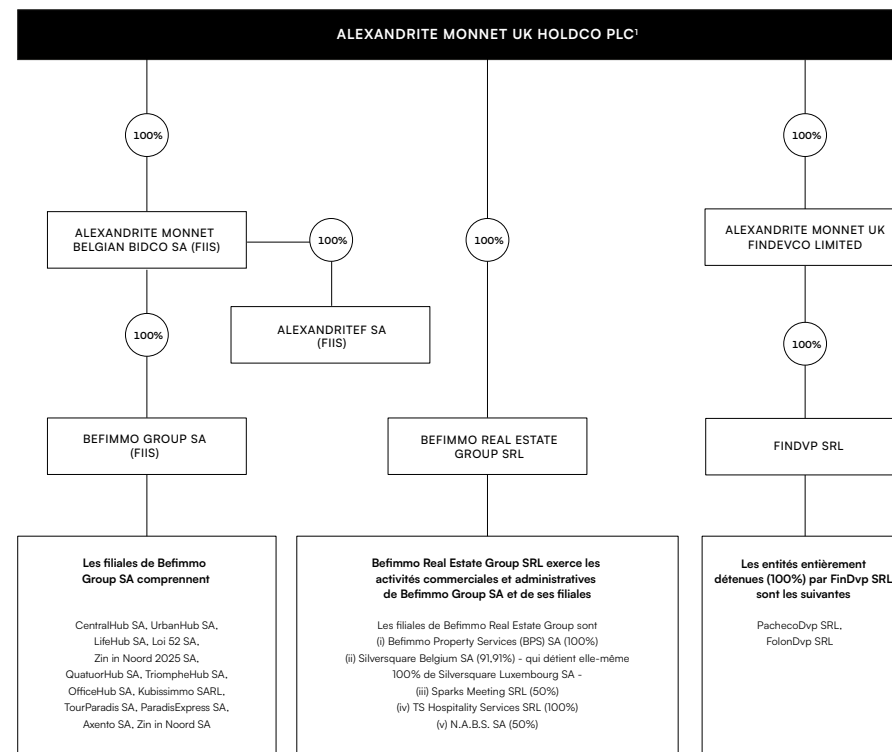
SPARKS



* Les actifs stratégiques en centre-ville sont représentés sur la carte.

NIZ ↑

Structure légale



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

À partir du 1^{er} janvier 2025 : Une fusion par absorption de Meirfree SA et Vitalfree SA par leur actionnaire unique, UrbanHub SA (FIIS), a été réalisée et a pris effet d'un point de vue comptable et fiscal au 31 décembre 2024, à 00h00.

Points forts de la performance

(1-5)

Portefeuille de qualité

36

actifs

830.000 M²

surface hors sol

2,9 milliards €

juste valeur

95,9%

taux d'occupation

140,5 millions €

revenu locatif

Confort des locataires

12 (GOOD)

taux de satisfaction des locataires (score NPS)

Points forts de la performance

(2-5)

Équipe d'experts de Befimmo

71

membres de l'équipe

81%

taux de satisfaction des employés

29,4

heures de formation en moyenne par employé

Opérateur de coworking — Silversquare

46

membres de l'équipe

12

centres de coworking

56.000 M²

espace de coworking

25 millions €

chiffres d'affaires

Points forts de la performance

(3-5)

Espace de réunion — Sparks

6

membres de l'équipe

14

salles de réunion innovantes

2.500 M²

espace de réunion

3,5 millions €

chiffres d'affaires

Conception et construction — NABS

8

membres de l'équipe

877 milliers €

chiffres d'affaires

Points forts de la performance

(4-5)

Performance environnementale

126 kWh/M²

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

99,8%

déchets de construction détournés de la mise en décharge

99,8%

taux de recyclage pour les déchets de construction

Communauté

51

membres de l'équipe ont participé à une ou plusieurs activités sociales

13.594 €

ont été offerts à des associations caritatives locales

Points forts de la performance

(5-5)

Ambitions ESG

39

objectifs dans notre Plan d'Action 2030



21

objectifs environnementaux ●

15

objectifs sociaux ▲

3

objectifs en matière de gouvernance ◆

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.

(01) 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.

(02) 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.

(03) 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.

(04) APPROCHE HUMAINE

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

(05) 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.

(06) 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.

VISION

Créer des **environnements**
inspirants où les gens aiment **vivre**,
travailler et se **retrouver**.

MISSION



ALCHIMISTES



Chez Befimmo, nous créons des environnements de travail et de vie dynamiques qui favorisent la créativité, l'innovation et la croissance.

Notre mission est simple : Gérer, développer et exploiter des espaces urbains pour en faire des environnements de qualité, durables et dynamiques, grâce à des solutions centrées sur l'utilisateur et à une grande solidité financière.

Nous ne sommes pas que des briques.

Nous sommes des Alchimistes Urbains.

Faits marquants de l'année

(1-3)

01

Intensification de la roadmap ESG à l'horizon 2030

En 2023, Befimmo a remodelé sa roadmap ESG en fonction des législations à venir. En 2024, cette roadmap a été consolidée avec des objectifs et des actions supplémentaires à prendre en fonction des enjeux matériels sur lesquels Befimmo travaille.

+ PLAN D'ACTION 2030, P.277



03

Obligation financière

Après le refinancement de l'ensemble de la dette senior totalisant environ 1,5 milliard € et l'adaptation de la structure juridique du groupe en 2023, Befimmo a émis une obligation à haut rendement de 350 millions € en mai 2024. Cette émission a marqué la dernière étape du refinancement de l'entreprise après la reprise.

02

Exercice de double matérialité

Pour la deuxième année consécutive, Befimmo a élaboré un exercice de double matérialité afin de pouvoir identifier les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance les plus pertinents pour l'entreprise et ses principales parties prenantes.

+ EXERCICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ, P.85

04

Effectifs propres

Satisfaction de l'équipe

En octobre 2024, 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 obtenus, des mesures concrètes sont prises pour les membres de l'équipe ;

Diversité, équité et inclusion

Depuis le mois de juillet, le département Human Resources collabore avec DiversiCom pour tous ses recrutements. DiversiCom se donne pour mission de promouvoir la diversité au travail et de faciliter la mise à l'emploi des personnes handicapées sur base de leurs compétences ;

Formation obligatoire

Le département ESG a organisé une formation ESG obligatoire pour tous les membres de l'équipe, couvrant les trois dimensions E, S et G. L'équipe a également reçu une formation annuelle sur les politiques de l'entreprise.

• EFFECTIFS PROPRES, P.174



Faits marquants de l'année

(2-3)

05

Fournisseurs

Befimmo a entamé un processus d'intégration de ses fournisseurs les plus importants dans sa démarche ESG. Nous avons présenté à ces fournisseurs notre Code de conduite pour les Fournisseurs.

➤ GESTION DES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS, P.217

06

Consommateurs et utilisateurs finaux

La fidélisation et la satisfaction des locataires étant un élément clé de l'activité de Befimmo, l'entreprise a organisé sa troisième enquête de satisfaction annuelle sous la forme d'un NPS. Pour cette enquête, l'entreprise a inclus tous les immeubles dans son champ d'application.

➤ CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX, P.198



07

Communauté

Befimmo a organisé plusieurs activités sociales, conformément à sa politique de philanthropie et de partenariat associatif :

- Organisation de deux journées de collectes de sang à son siège social, en collaboration avec la Croix Rouge de Belgique ;
- Participation aux 20 km de Bruxelles, levant des fonds pour l'association KickCancer ;
- Organisation d'un défi sportif pour l'association Accolage via l'application TeroGo ;
- 120 sachets de chocolats (commandés chez Make-A-Wish) distribués à l'association La Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ;
- Participation à une activité de volontariat à l'église du Finistère où des repas ont été préparés pour les sans-abris tous les midis de décembre ;
- Organisation d'une levée de fonds pour l'Opération Thermos grâce à la vente de délicieux produits aux locataires de notre immeuble Central.

08

Prix et labels

En 2024, Befimmo a participé à trois questionnaires ESG sur une base volontaire et a obtenu les scores suivants :

- EcoVadis : 81% (Platinum) ;
- GRESB Standing Investments : 80% (Green Star) ;
- GRESB Developments : 93% (Green Star) ;
- Pacte mondial des Nations Unies : Participation active (non noté).

➤ REPORTING TRANSPARENT ET RECONNAISSANCE, P.31



Faits marquants de l'année

(3-3)

09

Projets de (re)développement

LOOM

- 60% des matériaux conservés ;
- BREEAM Outstanding en phase Design ;

PACHÉCO

- 70% des matériaux conservés (ou 18.400 tonnes) ;
- 27% des matériaux recyclés (ou 7.000 tonnes) ;
- BREEAM Outstanding en phase Design ;

ZIN

- 95% des nouveaux matériaux sont certifiés C2C (ou équivalent) ;
- 65% de la structure a été conservée ;
- 30.000 tonnes de béton démantelé réutilisées dans le nouveau béton du projet.

ENVIRONNEMENT, P.115

10

Immeubles en opération

- Des panneaux solaires ont été installés sur les toits des immeubles Axento, Cubus et Ikaros ;
- La rénovation des systèmes de refroidissement d'origine (refroidisseurs et tour de refroidissement) de l'immeuble WTC 3 a été achevée. Grâce à cette rénovation, la consommation énergétique de l'immeuble va diminuer de 990 MWh par an ;
- Befimmo a recertifié six immeubles en opération. Ces immeubles ont obtenu un score BREEAM In-Use Excellent, en ligne avec le niveau de certification visé pour tous les immeubles en opération ;
- L'entreprise développe progressivement son système de télémonitoring dans l'ensemble du portefeuille existant.

ENVIRONNEMENT, P.115

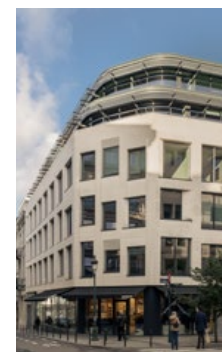


11

Mobilité active

- Befimmo a obtenu les certifications ActiveScore Gold pour le Brederode Corner et le Gateway, et Silver pour l'A-Tower et le Cubus ;
- L'entreprise poursuit l'intégration progressive de bornes de recharge et d'infrastructures de mobilité active dans son portefeuille.

MOBILITÉ ET IMMEUBLES ACCESSIBLES, P.164



Reporting transparent et reconnaissance

Cadres pour le développement durable



Reconnaissance relative au reporting



81%
Platinum



80% Standing
Investments
93% Developments
Green Star status



8,4/100 Negligible risk
(30.09.2024)

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. Copyright ©2024 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. Leur utilisation est soumise aux conditions disponibles sur www.sustainalytics.com/legal-disclaimers.

03. INFORMA- TIONS GÉNÉRALES



Ce chapitre prépare le terrain pour le reste du Rapport ESG en offrant un contexte plus large sur la stratégie, la gouvernance et l'approche des incidences, risques et opportunités (IROs) de Befimmo. Elle permet aux parties prenantes de mieux comprendre sa structure, son modèle d'entreprise et le contexte dans lequel les pratiques de développement durable sont mises en œuvre.

Cadre de préparation	33
Exigences minimales en matière d'information	38
Gouvernance	46
Stratégie	63
Gestion des incidences, risques et opportunités	84

Befimmo s'aligne déjà autant que possible sur les exigences de la CSRD dans le cadre du présent Rapport ESG 2024.

■ BP

Cadre de préparation





■ BP-1

Cadre général pour l'élaboration des états de développement durable

Normes, cadres et réglementations

Ce Rapport a été rédigé en accord avec les European Sustainability Reporting Standards (ESRS) émises par le Groupe consultatif européen sur l'information financière (EFRAG). Toutes les données présentées dans les chapitres Environnement, Social et Gouvernance du présent Rapport ont été déterminées comme matérielles selon notre exercice de double matérialité.

Certains sujets non matériels ont été publiés sur une base volontaire afin d'assurer une transparence totale des actions entreprises. Ces sujets sont décrits dans la section **Information volontaire** du présent Rapport.

Les informations présentées dans ce Rapport sont alignées avec les normes et les principes reconnus ci-dessous :

- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies ;
- Les recommandations de bonnes pratiques en matière de durabilité de l'EPRA pour 2024 ;
- La référence aux Standards GRI pour 2021 ;
- Les recommandations émises par la TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures).

④ REPORTING TRANSPARENT ET RECONNAISSANCE, P.31

④ EXERCICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ, P.85

Sélection des données et méthodologie

Befimmo utilise une méthodologie environnementale dédiée. Toutes les données liées au gaz à effet de serre (GES scopes 1-3) sont en adéquation avec la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol.

Pour les données sociales, l'entreprise se base sur les systèmes d'information HR et les méthodes de calcul proposées par l'EPRA et la GRI.

Les départements concernés sont responsables du suivi des résultats.

Les méthodologies environnementales et sociales sont exposées dans le chapitre **Données et objectifs** du présent Rapport.

Période concernée par le Rapport

Ce Rapport est un aperçu des activités, initiatives, performances, indicateurs et réalisations de Befimmo réalisés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024.

Champ d'application

Dans ce Rapport, « Befimmo » ou « l'entreprise » réfère à Alexandrite Monnet UK TopCo PLC, qui inclut deux entités qui seront soumises à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Les deux entités soumises à la CSRD sont les suivantes :

- Befimmo Group SA : Cette entité regroupe les actifs de l'entreprise ; et
- Befimmo Real Estate Group SRL : Cette entité qui exerce les activités opérationnelles de l'entreprise, avec plusieurs filiales opérationnelles, dont Silversquare, Sparks et NABS.

Befimmo intègre progressivement toutes ses filiales dans son périmètre de consolidation. Pour ce Rapport, Befimmo Real Estate Group SRL, Befimmo Property Services SA et Silversquare Belgium SA sont inclus dans le champ d'application des données environnementales.

Toutes les données sociales et de gouvernances doivent quant à elles être interprétées au niveau de Befimmo, incluant Befimmo Real Estate Group et Befimmo Property Services.

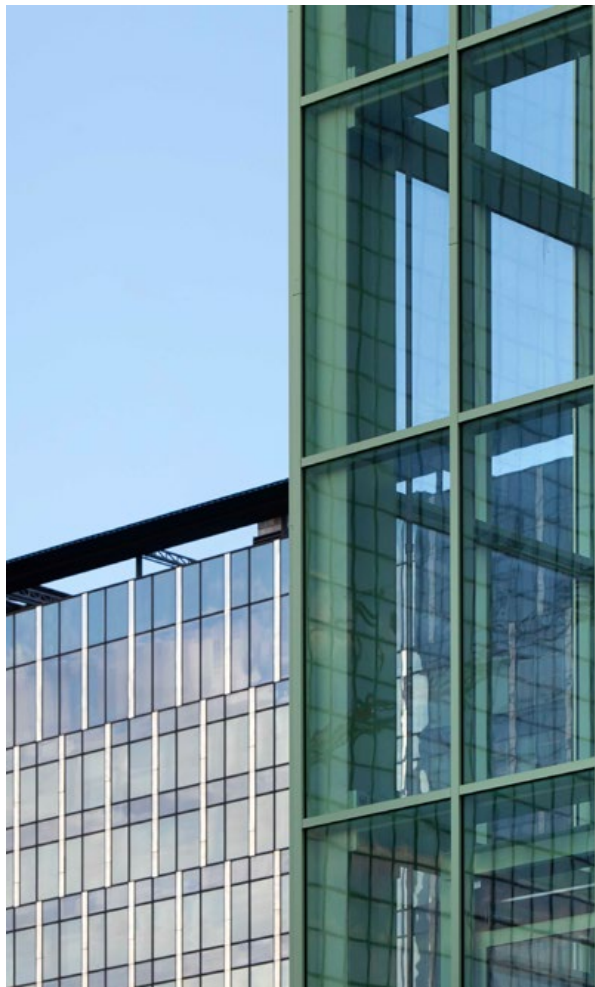
Le périmètre de consolidation de ce Rapport est également progressivement aligné aux états financiers de Befimmo. En cas d'exceptions, celles-ci seront spécifiées dans la description de chaque indicateur ou au moyen de notes de bas de page, le cas échéant. Toute filiale incluse dans la consolidation et exemptée des obligations individuelles ou consolidées en matière de rapport de durabilité est identifiée conformément à l'Article 19a(9) ou l'Article 29a(8) de la Directive 2013/34/EU.

↳ A-TOWER



- ⊕ EXERCICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ, P.85
- ⊕ DONNÉES FINANCIÈRES, P.233
- ⊕ DONNÉES ESG, P.239
- ⊕ MÉTHODOLOGIE ENVIRONNEMENTALE, P.256
- ⊕ MÉTHODOLOGIE SOCIALE, P.273

↓ ZIN



Informations relatives à la chaîne de valeur

Befimmo a réalisé un exercice de double matérialité en 2024. Cet exercice comprend des informations sur les incidences, risques et opportunités matériels liés à l'entreprise par le biais de ses relations d'affaires directes et indirectes dans ses activités propres, ainsi que dans sa chaîne de valeur, en amont et en aval. L'exercice de double matérialité a été réalisé conformément aux normes ESRS et est pertinent pour toutes les parties prenantes concernées de la chaîne de valeur.

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

L'entreprise affirme qu'aucunes omissions n'a été faites concernant des informations spécifiques liées à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou à des résultats d'innovation.

- + EXERCICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ, P.85
- + MÉTHODOLOGIE ENVIRONNEMENTALE, P.273
- + MÉTHODOLOGIE SOCIALE, P.273
- + RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE, P.280

Erreurs dans des précédents rapports

Certaines données antérieures supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la publication du dernier Rapport ESG ont été vérifiées et intégrées aux données publiées précédemment. Cela pourrait expliquer les différences avec les publications précédentes. D'autres ajustements mineurs ont également été apportés aux données en vue d'améliorer la qualité et l'exactitude des données non financières consolidées, notamment :

- Les facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO₂e ont été vérifiés et mis à jour ;
- La modification ou l'adaptation de certains espaces à la suite de travaux et/ou d'un nouveau relevé ;
- La correction des données antérieures manquantes ou incorrectes, en particulier suite à la réception de notes de crédit ou de factures de régularisation pour le gaz, l'électricité et l'eau.

Les différences de données sont expliquées dans la **Méthodologie environnementale** du présent Rapport.

Assurance externe

Pour établir ce Rapport, Befimmo a recueilli et consolidé des données provenant de l'ensemble de ses activités et de sa chaîne de valeur. Ce Rapport fait l'objet d'un audit. Befimmo a demandé à Deloitte Réviseurs d'entreprises d'effectuer un rapport d'assurance limité sur les données ESG. Les données marquées du symbole V ont été auditées. Deloitte a accepté l'inclusion de son examen limité sur les indicateurs de performance ESG sélectionnés du 19 mai 2025. L'entreprise confirme que les informations tirées des rapports du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, à la connaissance de l'entreprise et pour autant qu'elle puisse l'assurer à la lumière des données publiées par ces tiers, rien n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

■ BP-2

Informations liées à des circonstances spécifiques

Certaines informations fournies par Befimmo concernant ses projets sont des prévisions. Ces informations ne sont pas figées et peuvent changer en fonction des circonstances.

Tout changement de méthodologie, pouvant potentiellement mener à des modifications, corrections ou adaptations est détaillé au sein du présent Rapport. Ces changements ne seront pas pris en compte s'ils ne sont pas spécifiquement mentionnés dans la méthodologie.

⊕ MÉTHODOLOGIE ENVIRONNEMENTALE, P.256

⊕ MÉTHODOLOGIE SOCIALE, P.273



➤ CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL



La Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) définit des exigences minimales pour la publication d'informations afin d'accroître la transparence et la cohérence du reporting en matière de développement durable. Ces informations garantissent que les entreprises fournissent une image complète de leurs pratiques, risques et performances en matière d'ESG.

**Exigences minimales
en matière d'information**



Enjeux matériels

Sur base de l'exercice de double matérialité,
les enjeux suivants ont été identifiés comme matériels :

● Environnement	E1	Changement climatique
	E3	Eau et ressources marines
	E5	Utilisation des ressources et économie circulaire
▲ Social	S1	Effectifs propres
	S2	Travailleurs de la chaîne de valeur
	S4	Consommateurs et utilisateurs finaux
🏠 Gouvernance	G1	Conduite des affaires

■ MDR - P

Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels de développement durable

Befimmo a mis en place une série de politique d'entreprise pour son équipe et ses principales parties prenantes. L'entreprise s'est également engagée à s'inspirer de cadres nationaux et internationaux pour les trois dimensions ESG.

Les politiques et cadres cités sur les pages suivantes concernent l'ensemble de l'équipe de Befimmo ainsi que les parties prenantes directes de l'entreprise. Le Conseil approuve les politiques d'entreprise, qui sont entièrement conformes aux exigences de l'actionnaire principal de Befimmo.



PACHÉCO



Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels de développement durable

(1-4)

● Environnement



▲ Social



◆ Gouvernance



POLITIQUES D'ENTREPRISE PUBLIQUES

Code d'éthique



Politique de lutte contre la corruption



Politique de diversité, d'inclusion et de tolérance zéro



Whistleblowing Policy



Code de conduite pour les Fournisseurs



Politique de confidentialité des données



Politique de rémunération



Politique de philanthropie et de partenariat associatifs



Politique ESG





Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels de développement durable

(2-4)

● Environnement

▲ Social

◆ Gouvernance



POLITIQUES INTERNES

Politique de mobilité interne



Politique HR et bien-être



Programme d'engagement communautaire



CONTRATS

Exigences techniques minimales pour les projets



Contrats d'architectes



Contrats de bail





Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels de développement durable

(3-4)

● Environnement

▲ Social

◆ Gouvernance



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS			
EU Green Deal	●		
Taxonomie de l'UE	●		
Loi européenne sur le climat	●		
Accord de Paris	●		
Directive Cadre de l'UE sur les Déchets (DCE)	●		
Convention des Nations Unies relative aux Droits de l'Enfant		▲	
Déclaration universelle des Droits de l'Homme (DUDH) des Nations Unies		▲	
Loi du 4 aout 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail		▲	◆
Loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail		▲	◆
Directive (UE) 2019/137 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union			◆



Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels de développement durable

(4-4)

● Environnement

▲ Social

◆ Gouvernance



CADRES			
Science Based Targets Initiative (SBTi)	●		
GHG Protocol	●		
Belgian Alliance for Climate Action (BACA)	●		
Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	●		
Science Based Targets for Nature	●		
Task Force for Nature-Related Disclosures	●		
Économie circulaire dans le secteur de la construction (CEN/TC 350/SC 1)	●		
Exigences WELL et BREEAM	●	▲	
Exigences ActiveScore	●	▲	
Exigences Cobrace	●		
Signataire du Pacte mondial des Nations Unies	●	▲	◆
Organisation internationale du travail (OIT)		▲	◆
Principes directeurs de l'OCDE		▲	◆
Objectifs de Développement Durable (ODD)	●	▲	◆



L'ensemble de l'entreprise fournit les efforts nécessaires conformément à ces politiques. Toutefois, trois départements sont principalement responsables de leur mise en œuvre :

- Pour les aspects sociaux et humains :
Le département Human Resources ;
- Pour les aspects légaux : Le département Legal ;
- Pour les aspects environnementaux et philanthropiques :
Le département ESG.

Les politiques d'entreprise de Befimmo sont disponibles sur son site internet, et, dans certains cas, sont envoyées aux parties prenantes principales pour accord. C'est notamment le cas pour notre Code de conduite pour les Fournisseurs qui est envoyé à chaque fournisseur important de l'entreprise.

Toutes ces politiques apparaissent dans les sous-chapitres suivants et sont détaillées dans le chapitre **Conduite des affaires**.

● CONDUITE DES AFFAIRES, P.209

■ MDR-A

Actions et ressources relatives aux enjeux matériels de développement durable

Toutes les actions et ressources sont listées dans les sous-chapitres dédiés suivants. Ces actions couvrent les réalisations de l'année en question ainsi que les actions futures à entreprendre.

- ENVIRONNEMENT, P.115
- SOCIAL, P.173
- GOUVERNANCE, P.208

■ MDR-M

Données relatives aux enjeux matériels de développement durable

L'entreprise mets à disposition de nombreuses données catégorisées de la manière suivante :

- Données du portefeuille ;
- Données financières ;
- Données ESG, incluant :
 - > Données environnementales : Comprenant la méthodologie et des indicateurs environnementaux ;
 - > Données sociales : Comprenant la méthodologie et des indicateurs sociaux ;
 - > Données de gouvernance : Indicateurs de gouvernance.

Toutes ces données et leur méthodologie de calcul sont détaillées dans le chapitre **Données et objectifs**.

- DONNÉES ET OBJECTIFS, P.222



CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL

■ MDR-T

Suivi de l'efficacité des politiques et des actions à travers les objectifs

Befimmo a défini 39 objectifs à atteindre pour 2030 au plus tard :

- 21 objectifs environnementaux ;
- 15 objectifs sociaux ;
- 3 objectifs de gouvernance.

Ces objectifs ont été établis conjointement et conformément aux indicateurs SMART (mesurable, temporellement défini et orienté vers le résultat) afin de pouvoir évaluer la performance et l'efficacité en lien avec les incidences, risques et opportunités matériels.

Les objectifs du Plan d'Action 2030 sont évalués au moins une fois par an pour mesurer leur progression. Chaque département est responsable de l'évaluation de ses propres objectifs.

Le but est de fixer des objectifs ambitieux mais aussi atteignables afin de pousser l'entreprise vers un état d'esprit encore plus durable.

Les objectifs du Plan d'Action 2030 ont été établis et/ou revus en suivant l'exercice de double matérialité établie en 2024. Les parties prenantes principales, internes et externes, font donc partie intégrante de la révision de ce Plan d'Action.

En plus de l'exercice de double matérialité, les différents objectifs ont été fixés en suivant :

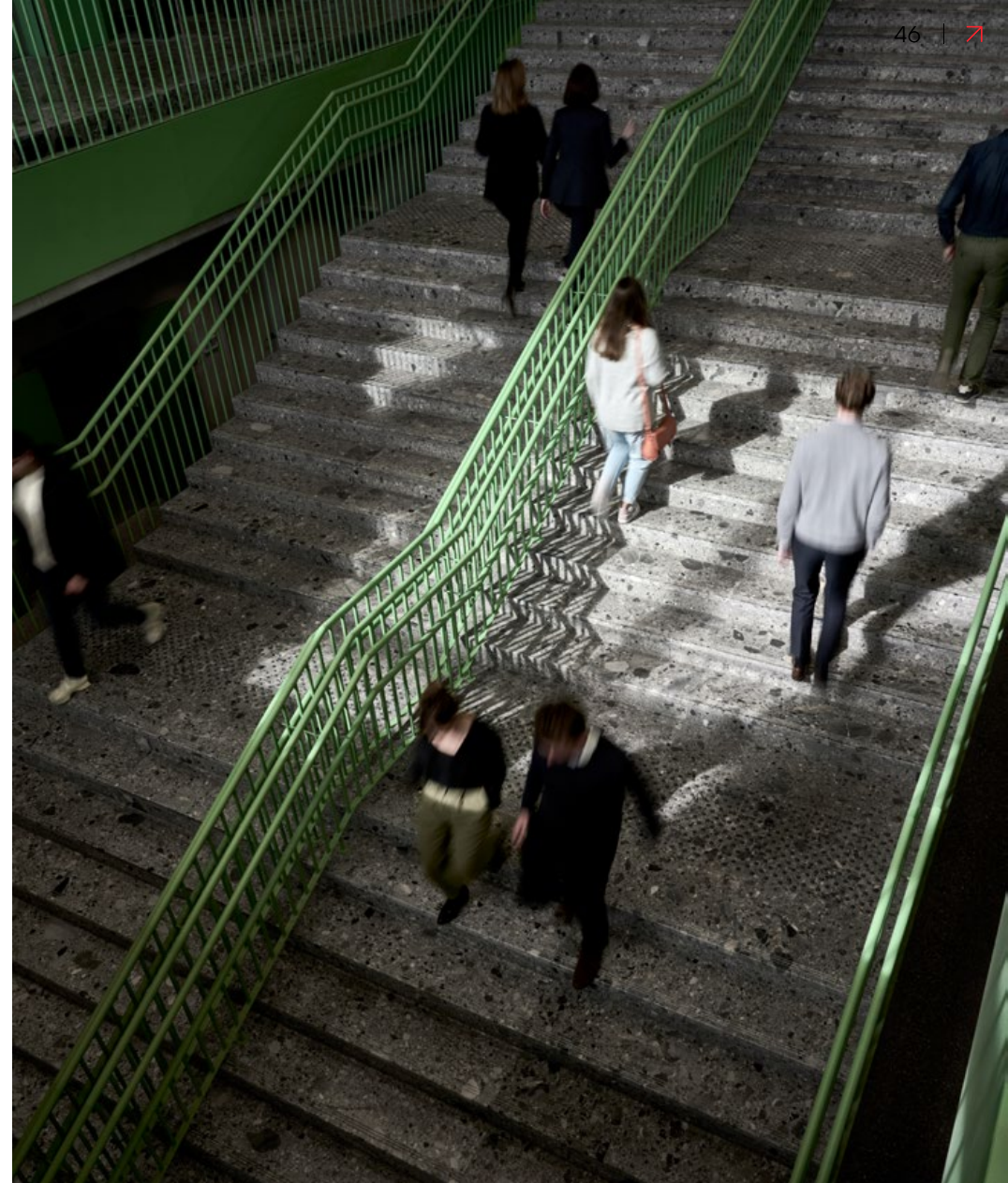
- De futures réglementations européennes comme le Green Deal ;
- La méthodologie de la Science Based Targets Initiative ;
- Les standards développés par le Groupe consultatif européen sur l'information financière (EFRAG) sur chacune des trois dimensions ESG.

Le Plan d'Action 2030 complet est présenté dans le chapitre

Données et objectifs.

📄 PLAN D'ACTION 2030, P.277

Toutes les sociétés ont opté pour une structure de gouvernance «moniste», et sont, conformément à leurs statuts, dirigées par un Conseil d'administration.



■ GOV-1

Rôle des organes d'administration, de gestion et de supervision

Conseil d'administration

Composition du Conseil

Toutes les sociétés ont opté pour une structure de gouvernance « moniste », et sont, conformément à leurs statuts, dirigées par un Conseil d'administration.

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 encourage 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 réputation impeccable 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, des interviews des candidats peuvent avoir lieu, ainsi qu'une analyse de leur curriculum vitae. 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.

Rôles 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 d'opinions et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil.

Fonctionnement

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

À NOTER :

Les informations fournies dans ce chapitre sont structurées autour de deux entités :

- Befimmo Group SA, société holding avec le statut de FIIS détenant plusieurs filiales ;
- Befimmo Real Estate Group SRL, qui exerce les activités opérationnelles, avec plusieurs filiales opérationnelles.



↓ AXENTO



▼

Le Conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de l'entreprise, 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 de décisions spécifiques à des Administrateurs exécutifs, qui agissent de manière collégiale au sein d'un Comité exécutif.

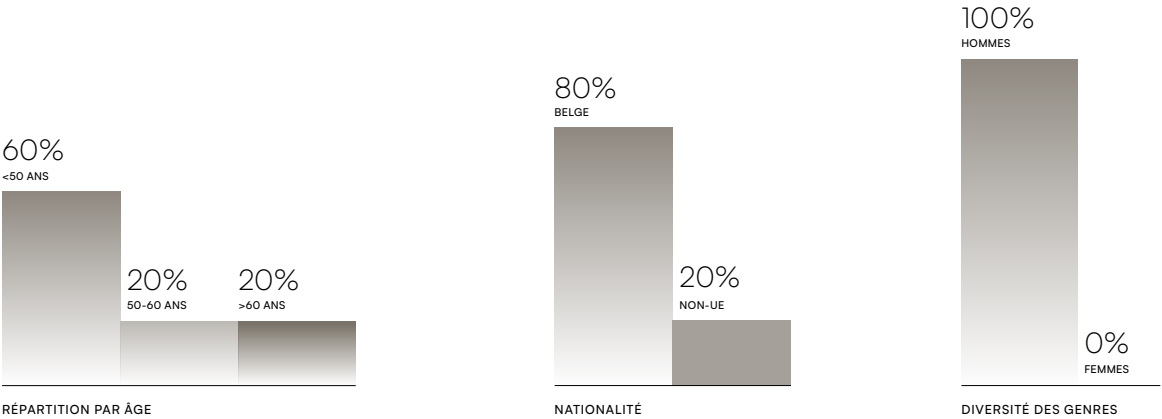
Le Conseil s'organise de manière à pouvoir assurer au mieux l'exercice de ses compétences et de ses responsabilités. Il se réunit autant de fois que nécessaire.

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, pourra délibérer et statuer 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 tranchera ;
- 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.

Chiffres clés



Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2024

MANDAT AU CONSEIL	ÉCHÉANCE DU MANDAT EN COURS	TAUX DE PRÉSENCE
Aberton SRL, représentée par son représentant permanent, M. Vincent Querton - Président	Juin 2029 (AGO)	100%
Gar Consult SRL, représentée par son représentant permanent, M. Jean-Philip Vroninks - Administrateur délégué	Juin 2029 (AGO)	100%
M. Luc Leroi - Administrateur non exécutif	Juin 2029 (AGO)	80%
M. Damien Rensonnet - Administrateur non exécutif	Juin 2029 (AGO)	100%
M. Benedict Annable - Administrateur non exécutif	Juin 2029 (AGO)	40%

Auto-évaluation

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

Conseil d'administration de Befimmo Group SA

Au 31 décembre 2024, le Conseil compte cinq Administrateurs, à savoir :

- Un Administrateur exécutif ;
 - > Gar Consult SRL, représentée par son représentant permanent M. Jean-Philip Vroninks ;
- Quatre Administrateurs non exécutifs, dont trois sont indépendants.
 - > Aberton SRL, représentée par son représentant permanent, M. Vincent Querton ;
 - > M. Luc Leroi ;
 - > M. Damien Rensonnet ;
 - > M. Benedict Annable.

Le CEO est Administrateur exécutif. Aucun autre employé ou travailleur ne fait partie de ce Conseil.

Befimmo Group SA

Conseil d'administration



M. Vincent Querton

Président et Administrateur non exécutif indépendant

En tant que représentant permanent d'Aberton SRL



M. Jean-Philip Vroninks

Administrateur délégué

En tant que représentant permanent de Gar Consult SRL



M. Luc Leroi

Administrateur non exécutif indépendant



M. Damien Rensonnet

Administrateur non exécutif indépendant



M. Benedict Annable

Administrateur non exécutif



Chiffres clés

100%

<50 ANS



0%
50-60 ANS

0%
>60 ANS

RÉPARTITION PAR ÂGE

67%

BELGE



33%
NON-UE

NATIONALITÉ

100%

HOMMES



0%
FEMMES

DIVERSITÉ DES GENRES

Conseil d'administration de Befimmo Real Estate Group SRL

Au 31 décembre 2024, le Conseil compte trois Administrateurs, à savoir :

- Deux Administrateurs exécutifs :
 - > Gar Consult SRL, représentée par son représentant permanent, M. Jean-Philip Vroninks ;
 - > Phirema SRL, représentée par son représentant permanent, M. Philippe Berlamont ;
- Un Administrateur non exécutif :
 - > M. Glenn LaFountain.

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

Le CEO et le CFO sont Administrateurs exécutifs. Aucun autre employé ou travailleur ne fait partie de ce Conseil.

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2024

MANDAT AU CONSEIL	ÉCHÉANCE DU MANDAT EN COURS	TAUX DE PRÉSENCE
Gar Consult SRL, représentée par son représentant permanent, M. Jean-Philip Vroninks - Administrateur délégué	Juin 2029 (AGO)	100%
Phirema SRL, représentée par son représentant permanent, M. Philippe Berlamont - Administrateur exécutif	Illimité	100%
M. Glenn LaFountain - Administrateur non exécutif	Illimité	45%

Befimmo Real Estate Group SRL

Conseil d'administration



M. Jean-Philip Vroninks

Administrateur délégué

En tant que représentant permanent de Gar Consult SRL



M. Philippe Berlamont

Administrateur exécutif

En tant que représentant permanent de Phirema SRL



M. Glenn LaFountain

Administrateur non exécutif



Chiffres clés

100%

<50 ANS

0%
50-60 ANS0%
>60 ANS

RÉPARTITION PAR ÂGE

100%

HOMMES

0%
FEMMES

DIVERSITÉ DES GENRES

Comité exécutif

L'entreprise a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, chaque société du groupe 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 l'entreprise, 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.

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 2024, le Comité exécutif de Befimmo Group SA et de Befimmo Real Estate Group SRL compte deux membres :

- Gar Consult SRL, Administrateur délégué, représentée par son représentant permanent, M. Jean-Philip Vroninks ;
- Phirema SRL, Administrateur, représentée par son représentant permanent, M. Philippe Berlamont.

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

Attributions

Les principales missions du Comité exécutif sont les suivantes :

- Analyser et mettre en œuvre la politique et la stratégie de Befimmo Group SA et de 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 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 représentations 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 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'activité 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 2024, le Comité exécutif animait une équipe de 71 employés 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. Olivier De Bisscop, Chief Portfolio Officer ;
- M. Axel Kuborn, Chief Operator Officer ;
- M. Rudi op 't Roodt, Chief Technical & Sustainability Officer ;
- M. Thijs Simoens, Chief Legal Officer.

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

Management

Les responsables des départements au 31 décembre 2024 sont les suivants :

- M. Jelle Defraye (Head of Technology & Data Solutions) ;
- M. Olivier De Bisscop (Chief Portfolio Officer) ;
- M. Stéphane dos Santos (Chief Accountant) ;
- M. Eric Jambor (Head of Property Management) ;
- M. Christophe le Fevere (Head of Asset Management) ;
- M. Arnaud Opsommer (Head of Building Administration, Business Data & Budget) ;
- M. Rudi op 't Roodt (Chief Technical & Sustainability Officer) ;
- M. Pierre-Olivier Schmitz (Head of Controlling) ;
- M. Thijs Simoens (Chief Legal Officer) ;
- Mme Madelieve Timmermans (Head of Marketing & Communication) ;
- M. Frédéric Tourné (Head of Environmental Management) ;
- Mme Florence Weemaels (Head of Human Resources).

■ GOV-2

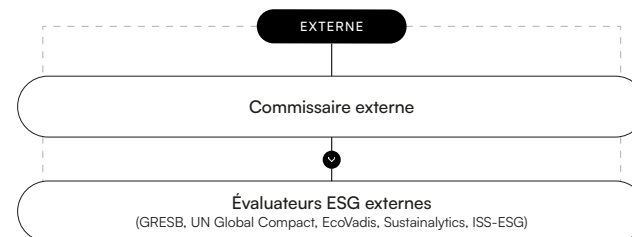
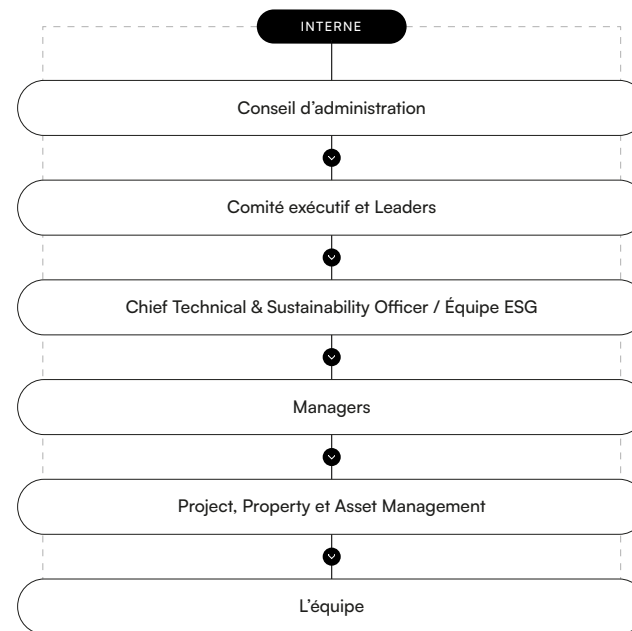
Informations fournies aux organes d'administration, de gestion et de supervision de l'entreprise et enjeux de développement durable traités par ces organes

Les organes d'administration, de gestion et de supervision (le cas échéant) veillent à ce que les compétences appropriées et une expertise suffisante soient disponibles pour s'occuper des enjeux de développement durable grâce à des échanges réguliers avec les équipes ESG et Environnement. Le Conseil d'administration, le Comité exécutif et les Leaders sont donc impliqués dans des projets ESG clés, comme l'exercice de double matérialité. Le but étant d'avoir une vue claire sur les questions ESG présentes et futures, tout comme sur les incidences, risques et opportunités qui découlent de sujets environnementaux, sociaux ou de gouvernance.

Au niveau du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Befimmo poursuit la création de valeur durable en établissant la stratégie de l'entreprise dans le cadre de la Politique ESG, 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.

L'entreprise 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 l'entreprise, 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.

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 ;
- Rapporter sur les risques et opportunités de l'entreprise à tous les niveaux ; Les procédures utilisées sont détaillées dans la section **Gestion des risques et contrôles internes** du présent Rapport ;
- Rapporter sur les objectifs visés par les différents départements ;
- Veiller à ce que les projets opérationnels soient conformes à la stratégie intégrée.

Le Comité exécutif rapporte au moins une fois par an au Conseil d'administration les incidences, risques, opportunités et objectifs ESG.



Au niveau opérationnel

Afin de superviser, analyser et de traiter les incidences et les risques matériels liés à l'ESG, les différents départements spécialisés ont été mis en place au niveau opérationnel. Tous les départements supervisent leurs risques et opportunités ainsi que les objectifs qui les concernent. Les résultats sont présentés au Comité exécutif et aux Leaders.

Développement durable

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'Action 2030, rôle de consultant interne pour d'autres départements et encouragement du personnel à adopter le changement).

L'équipe Environment 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 comme dans les immeubles en opération.

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

Project Management

Les Project Managers suivent les exigences techniques minimales pour les projets afin améliorer tout immeuble en (re)développement et en faire un exemple de durabilité pour le futur. Des mesures d'économie d'énergie, des principes d'économie circulaire et l'intégration d'espaces verts dans et autour des projets font parties de ces exigences.

Human Resources

Le département Human Resources est chargé de sensibiliser tous les membres de l'équipe à prêter attention au développement durable, suivre les initiatives et continuer à développer la forte culture d'entreprise de Befimmo. Les HR 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 général au sein de l'équipe.

Legal

Le département Legal suit de près les initiatives réglementaires ESG et aide à identifier et à exécuter les points d'action ainsi qu'à définir 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 l'entreprise, en fonction du domaine d'expertise, et est conscient de l'impact majeur du secteur de l'immobilier sur l'environnement. Les objectifs décrits dans le Plan d'Action 2030 pour chaque département sont le moteur d'une réflexion plus durable. Chaque département a ajouté ses propres objectifs ESG au Plan d'Action 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 l'entreprise en matière d'ESG. Afin d'encore renforcer la compréhension des enjeux ESG, une formation obligatoire a été donnée par le département ESG. Cette formation couvre tous les projets ESG sur lesquels Befimmo travaille.

- RÔLE DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE GESTION ET DE SUPERVISION, P.47
- GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS, P.84



↑ ZEN

■ GOV-3

Intégration des performances relatives au développement durable dans les systèmes de plan d'intéressement



Les rémunérations au sein de l'entreprise sont établies en suivant les considérations suivantes :

- La capacité d'attirer, retenir et motiver les membres de l'équipe en adéquation avec les taux du marché ;
- L'entreprise, ses caractéristiques et ses défis ;
- Le besoin de gérer les risques de manière effective et saine en plus de garder le coût des rémunérations sous contrôle.

Befimmo a également pour objectif de promouvoir la création de valeur durable au sein de l'entreprise et de contribuer à la mise en œuvre de sa stratégie à travers les rémunérations. 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 l'entreprise et incluant, outre des critères de performance financière, des critères mesurables complémentaires liés à sa Politique ESG et à ses engagements en matière de responsabilité sociétale, ainsi que 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 l'entreprise, 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 comparable à celui des rémunérations en ligne avec les taux du marché pour des compagnies de tailles équivalentes.

Pour rester informée des rémunérations du marché, l'entreprise participe à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés et des études de marché.

Administrateurs non exécutifs

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

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

Les Administrateurs peuvent exercer un mandat d'Administrateur dans d'autres sociétés qui font partie du groupe.

Le Chief Executive Officer

L'Administrateur délégué - dont le mandat d'Administrateur n'est pas rémunéré - exerce la fonction de Chief Executive Officer (CEO) et est membre des Comités exécutifs 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 des 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 : La rémunération variable annuelle est déterminée en fonction d'objectifs prédéterminés, pour des performances qualitatives répondant aux attentes en termes de résultats, de professionnalisme et de motivation. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs personnels et d'objectifs qualitatifs financiers qui s'appliquent à l'entreprise. Les objectifs qui pourraient conduire le CEO à privilégier des objectifs à court terme ayant un impact négatif sur l'entreprise à moyen et/ou long terme sont évités.

- Plan d'intéressement à long terme : Un plan d'intéressement à long terme peut être déterminé, ce qui crée un lien étroit entre les intérêts du CEO et ceux de l'entreprise et de ses actionnaires.
- Frais divers : Les frais encourus par le CEO dans le cadre de sa gestion quotidienne sont remboursés, sur présentation de pièces justificatives.

Plan d'intéressement en lien avec l'ESG

L'ESG devient une vraie priorité pour l'ensemble de l'équipe. C'est pourquoi, au moins un des objectifs communs de l'entreprise est un objectif ESG.

Dans le but de créer un portefeuille durable, certains départements spécifiques (comme le département Projet ou Environnement) doivent se fixer plus d'objectifs ESG à atteindre.

L'un des objectifs à atteindre pour 2024 était l'organisation d'une formation ESG complète pour l'ensemble de l'équipe. Cette présentation couvre l'ensemble des trois dimensions ESG et elle sera dispensée à tous les nouveaux employés dans le courant de leur première année chez Befimmo. En plus de cette formation ESG, tous les employés ont suivi une formation pour rafraîchir leurs connaissances sur les politiques de l'entreprise.

Befimmo récompense aussi ses employés avec une prime annuelle en lien avec l'ESG. Un bonus salarial (ou « bonus non récurrent lié aux résultats ») est une manière de récompenser les employés qui ont atteint des objectifs communs prédéfinis. Le bonus CCT 90 bénéficie d'un traitement fiscal et social avantageux, ce qui le rend plus attractif qu'un bonus traditionnel. Befimmo a choisi un objectif ESG pour l'attribution de ce bonus, qui doit être atteint collectivement. En 2024, c'est la cybersécurité et les manières de se protéger des cyberattaques qui sont mis en avant, et ce à travers de formations et d'exercices dédiés.

Les conditions de ces primes sont gérées et mises à jour par la responsable des Human Resources et doivent être approuvées par le Comité exécutif. En 2024, la rémunération variable du Comité exécutif n'a pas encore été liée à un objectif de développement durable.

➤ CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL



■ GOV-4

Déclaration sur la due diligence

Avant toute collaboration commerciale, Befimmo effectue des recherches et vérifie toutes les informations disponibles. Le principe de développement durable, étroitement lié aux priorités stratégiques et aux questions opérationnelles, est donc profondément ancré dans le fonctionnement de l'entreprise. Les incidences, risques et opportunités sont évalués en fonction de la nature de la transaction.

Befimmo met en place des procédures de due diligence à différents niveaux professionnels et collabore avec différentes parties prenantes.

Analyse permanente du portefeuille

En 2023, tous nos immeubles ont été soumis à un audit technique conduit par un consultant externe. Celui-ci comprenait une évaluation des opportunités et des risques liés au changement climatique. Nous disposons donc maintenant de rapports individuels pour chaque immeuble. Ces rapports contiennent les spécificités techniques des immeubles, mais aussi leurs particularités liées à l'ESG, entre autres :

- Les certifications environnementales de l'actif (BREEAM (In-Use), certificat PEB, etc.) ;
- La conformité environnementale (amiante, pollution des sols, permis d'environnement, etc.) ;
- La consommation énergétique.

Au niveau du processus d'acquisition

Nos experts environnementaux en interne fournissent de l'aide à notre département Investment en offrant leur expertise technique et une autre vision afin d'obtenir une analyse préliminaire détaillée en vue d'une potentielle acquisition.

Ensuite, nous engageons des experts externes pour mener une due diligence environnementale approfondie. La procédure de due diligence pour l'acquisition de nouveaux biens se compose d'un audit complet : Technique, réglementaire, environnemental, santé et sécurité, y compris au niveau de la contamination des sols et de l'amiante.

Ces procédures de due diligence nous permettent de déterminer un prix adéquat pour l'acquisition du bien, d'identifier ses risques et anomalies potentiels ainsi que d'établir un budget pour d'éventuelles rénovations, si nécessaire.

Tous les risques, opportunités et mesures d'atténuation liés au climat identifiés comme matériels lors des procédures de due diligence sont ensuite évidemment pris en compte pour les éventuels investissements et discutés avec le Comité exécutif et les Leaders.

Au niveau de la chaîne de valeur

Pour la partie en amont de sa chaîne de valeur, Befimmo a lancé en 2024 un système d'évaluation de tous ses fournisseurs « à risque », en accord avec sa procédure de due diligence. Les principaux fournisseurs de Befimmo doivent signer le Code de conduite et ensuite participer à une évaluation EcoVadis. D'ici la fin de l'année 2024, tous les fournisseurs enregistrés dans notre base de données auront reçu notre Code de conduite.

Pour la partie en aval de notre chaîne de valeur, les locataires et occupants de nos immeubles doivent aussi être pris en compte. Befimmo a créé et mis en place des mesures de prévention contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Et ce grâce à une évaluation préventive de nos éventuels nouveaux locataires et occupants avant de commencer une quelconque activité commerciale avec ceux-ci. Tout locataire considéré comme étant « à risque » peut être écarté si nécessaire.

Cette procédure est en ligne avec les Principes directeurs des Nations Unies, les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et les Principes directeurs de l'OCDE.

Le département ESG suit de près la procédure liée aux fournisseurs, tandis que le département Legal examine les locataires et les occupants afin de recevoir toutes les informations nécessaires pour établir des rapports.

ÉLÉMENTS CLÉS DE LA DUE DILIGENCE	SECTIONS ESRS CONCERNÉES	PAGE
Intégrer la due diligence dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'entreprise	E1-2	128
	E3-1	144
	E5-1	151
	S1-1	177
	S2-1	194
Collaborer avec les parties prenantes concernées au cours de toutes les étapes de la due diligence	S4-1	201
	SBM-2	73
	S1-2	178
	S2-2	194
Identifier et évaluer les incidences négatives	S4-2	201
	SBM-3	76, 123
Agir pour contrer ces incidences négatives	IRO-1	85, 124
	S1-3	178
	S2-3	195
	S4-3	202
Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	E1-3	129
	E3-2	145
	E5-2	154
	S1-4	179
	S2-4	195
	S4-4	203

■ GOV-1

Gestion des risques et contrôles internes concernant les rapports sur le développement durable

■ GOV-5

Organisation de l'entreprise

Les Conseils d'administration de Befimmo Group SA et de Befimmo Real Estate Group SRL ont créé des Comités Exécutifs.

Les fonctions opérationnelles sont gérées par Befimmo Real Estate Group SRL et ses filiales via ses départements techniques (Project Management, Property Management et Environment), et ses départements Asset Management et Investment.

Les fonctions de support de Befimmo Real Estate Group SRL et ses filiales sont gérées par les départements suivants : ESG, Finance, Building Administration, Legal, Marketing & Communication, Human Resources et Technology & Data Solutions.

Les Conseils d'administration de Befimmo Group SA/NV 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 en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités de Befimmo Real Estate Group SRL et de sa filiale Befimmo Property Services.

Le département Human Resources 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. Chaque employé de Befimmo Real Estate Group SRL et de ses filiales dispose d'une description de fonction.

En ce qui concerne plus spécifiquement le reporting ESG, un chapitre dédié à la gestion des incidences, risques et opportunités va suivre dans ce Rapport.

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 **Conduite des affaires** du présent Rapport. Ces documents peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo.

Règles préventives concernant les conflits d'intérêts

L'entreprise est tenue de respecter ses obligations légales 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.

Conformément à cet Article, 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 en informe les autres membres avant que la décision ou l'opération concernée ne soit examinée par le Conseil d'administration. 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.

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 au vote.

Dans son rapport sur les comptes annuels, le Commissaire évalue les conséquences patrimoniales pour l'entreprise 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 annuel.

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 l'entreprise, notamment dans le cadre des relations avec son actionnaire et ses filiales, ses clients, ses contractants, ses fournisseurs et d'autres tiers.

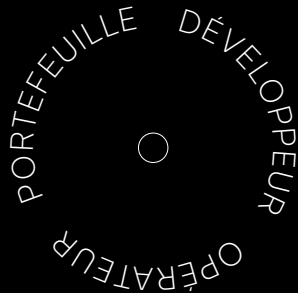
➤ GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS, P.84

➤ CONDUITE DES AFFAIRES, P.209

Le véritable ADN de Befimmo : La création d'espaces de vie et de travail stimulants. Notre objectif est de construire des environnements qui sont bien plus que de simples espaces de travail ; Ce sont des communautés vivantes, miroir du monde du travail de demain.



Un modèle d'entreprise



centré sur l'utilisateur

■ SBM-1

Stratégie, modèle d'entreprise et chaîne de valeur

Business lines

Le véritable ADN de Befimmo : La création d'espaces de vie et de travail stimulants. Notre objectif est de construire des environnements qui sont bien plus que de simples espaces de travail ; Ce sont des communautés vivantes, miroir du monde du travail de demain. Délaissant le classique modèle d'entreprise du passé, Befimmo s'est tourné vers un modèle d'entreprise centré sur l'utilisateur. Il se divise en trois business lines :

PORTEFEUILLE

→ Créer de la valeur en investissant et en gérant des environnements de travail et de vie dans des villes en pleine croissance.

DÉVELOPPEUR

→ Créer de la valeur en développant des immeubles durables et à hautes performances.

OPÉRATEUR

→ Créer de la valeur en concevant et en gérant des espaces de coworking et des meeting centres qui correspondent aux besoins des utilisateurs et offrent une vraie expérience.

Afin de donner vie à notre vision, nous nous sommes fixé sept objectifs stratégiques. Nos atouts sont les suivants :

(1-3)

01

Modèle opérationnel basé sur l'activité

Befimmo est organisée autour d'un modèle opérationnel fondé sur les activités et trois business lines séparées sont créés : 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 de notre équipe.

02

Diversification sectorielle

Befimmo développe également une diversification sectorielle et limite sa dépendance 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 visons à créer et gérer des projets multifonctionnels de grande qualité dans des centres économiques, académiques et de recherche en croissance.

Afin de donner vie à notre vision, nous nous sommes fixé sept objectifs stratégiques. Nos atouts sont les suivants :

(2-3)

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 inventive 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 fondamentale.

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 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 d'espaces, 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, de NABS et la création de nouvelles filiales centrées sur l'hospitalité et l'animation de la communauté qui, à moyen terme, devraient aussi générer de nouveaux revenus.

Afin de donner vie à notre vision, nous nous sommes fixé sept objectifs stratégiques. Nos atouts sont les suivants :

(3-3)

06

Gestion financière disciplinée

Befimmo ambitionne d'améliorer continuellement sa gestion financière et de renforcer 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 sa stratégie d'entreprise, qui se concentre sur la création de valeur pour toutes ses parties prenantes, aujourd'hui et à long terme. L'entreprise 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.

➤ PROFIL DE L'ENTREPRISE, P.10

➤ EFFECTIFS PROPRES, P.174

➤ DONNÉES FINANCIÈRES, P.233



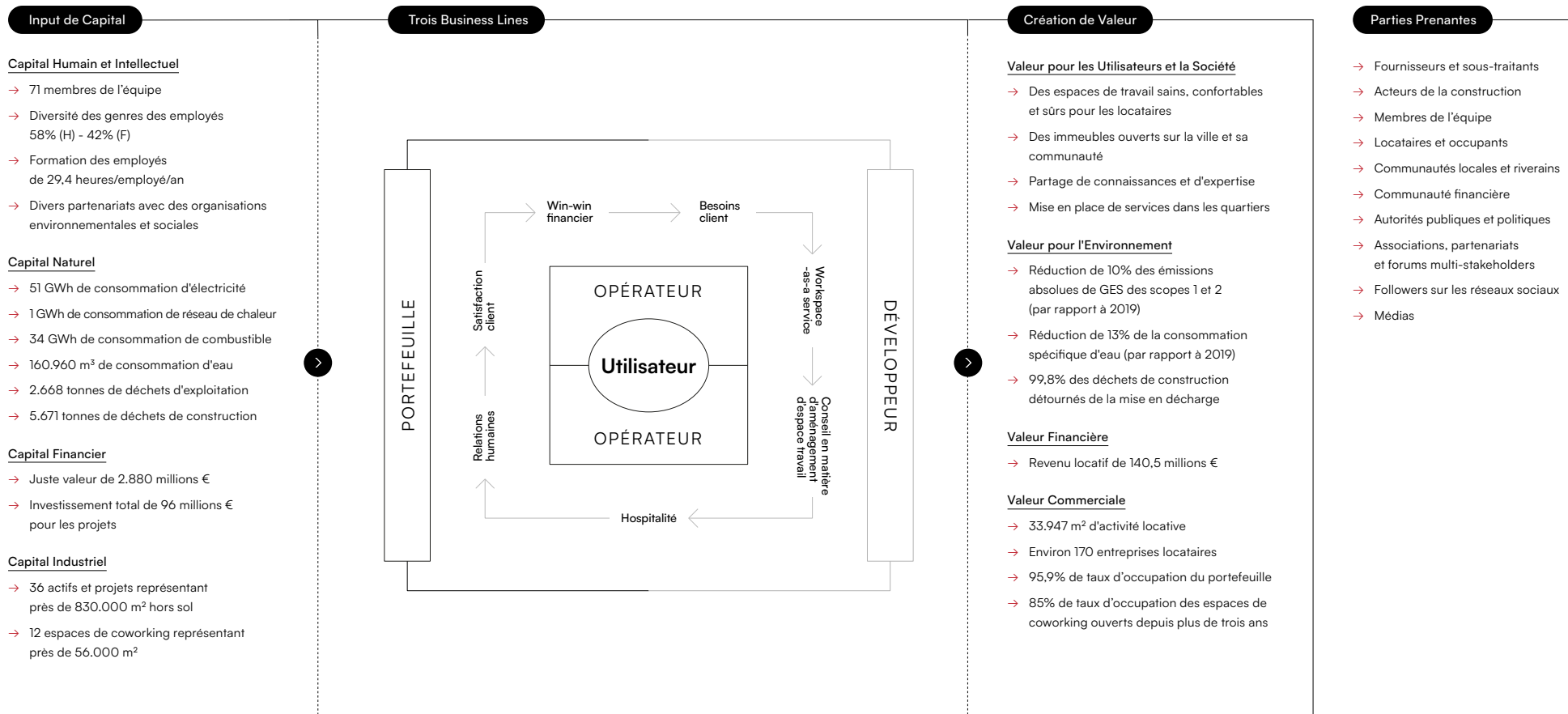
Modèle d'entreprise

La stratégie de Befimmo est entièrement basée sur le développement durable. Elle ne perçoit aucun revenu et n'est pas active dans les secteurs suivants :

- Production de produits chimiques ;
- Commerce des armes ; et
- Culture et production de tabac.

Découvrez notre Modèle de Création de Valeur à la page suivante.







Chaîne de valeur

Lorsqu'on parle de chaîne de valeur, on se réfère à toutes les activités, ressources et relations qui font partie de l'activité commerciale de l'entreprise ainsi que l'environnement externe dans lequel celle-ci opère. Chaque maillon de la chaîne de valeur apporte ses propres incidences, risques et opportunités qui doivent être constamment surveillés et atténués si nécessaire.

Découvrez notre chaîne de valeur à la page suivante.



Ce graphique illustre les liens entre :

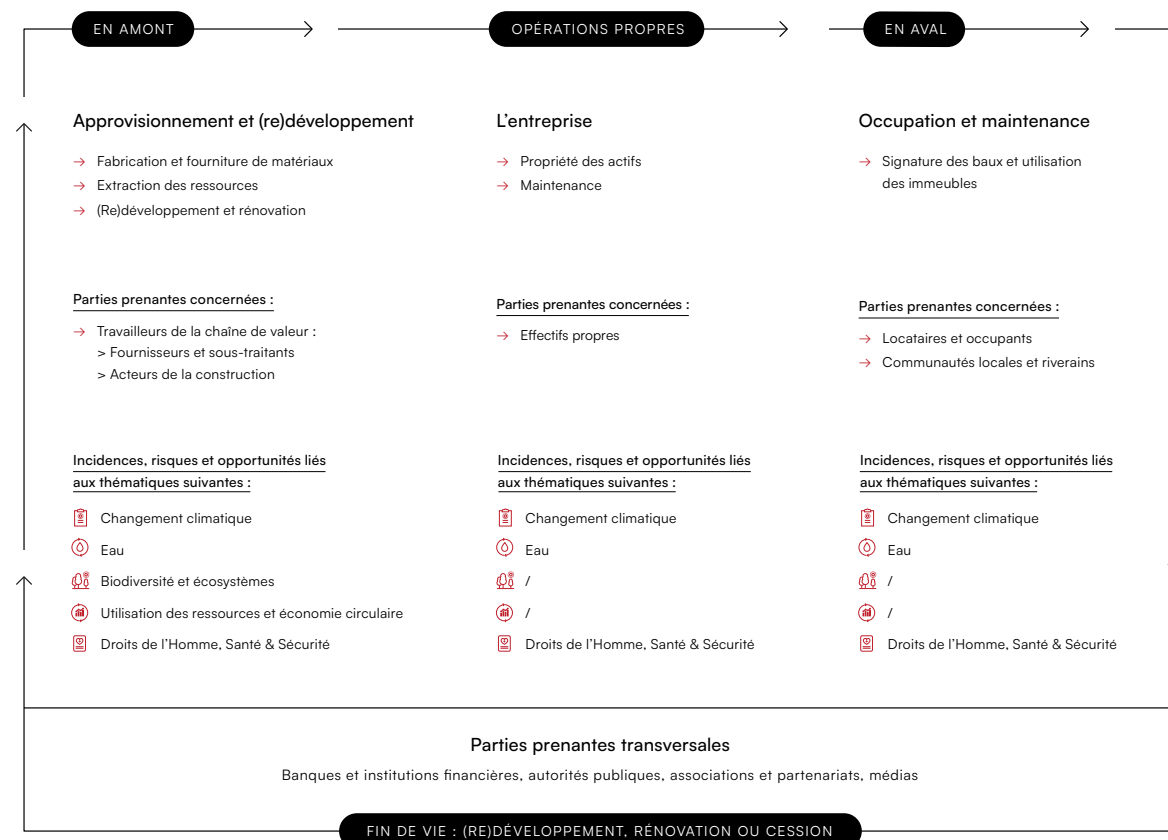
- Les principales activités de Befimmo, selon sa stratégie ;
- Les parties prenantes concernées de l'entreprise au sein de la chaîne de valeur ;
- Les incidences, risques et opportunités pour l'amont, les opérations propres et l'aval de la chaîne de valeur ;
- Les sujets qui sont ou pourraient être influencés par les activités de Befimmo.

En amont

Pour la partie en amont de notre chaîne de valeur, c'est-à-dire notre chaîne d'approvisionnement, Befimmo travaille en étroite collaboration avec des acteurs de la construction (architectes, designers et entrepreneurs). La chaîne d'approvisionnement et les fournisseurs de matériel sont des éléments clés des opérations de Befimmo, de ses projets de (re)développement et de rénovation. C'est la raison pour laquelle l'entreprise collabore avec des partenaires réputés, qualifiés et financièrement fiables, et de préférence locaux.

C'est cette partie en amont de la chaîne de valeur qui a le plus d'impact, c'est-à-dire les fournisseurs et les acteurs de la construction. En effet, le (re)développement de grands projets a un impact important et tout spécialement au niveau environnemental et social. Dans certaines situations, de tels (re)développements sont essentiels pour construire des villes plus durables et se conformer aux directives européennes. Ces risques et incidences mènent à de formidables opportunités pour repenser la composition des matériaux et leur extraction, mais aussi de nouvelles techniques de construction. Bien sûr, la plupart de nos biens sont rénovés en profondeur plutôt que d'être totalement redéveloppés. Il n'en demeure pas moins que cette approche minimise les émissions de carbone embarqué qui accompagne les nouvelles constructions.

Chaîne de valeur





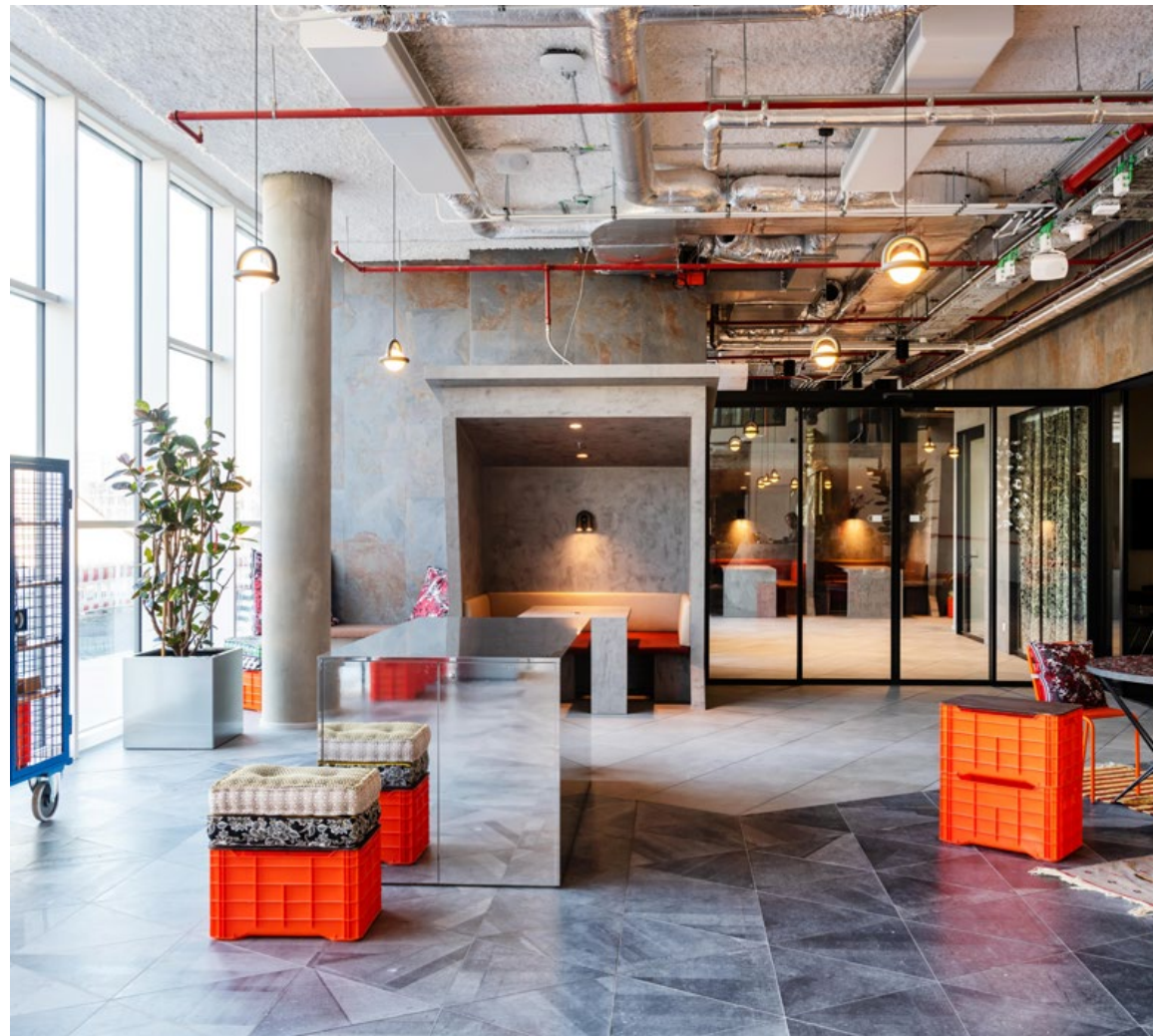
Opérations propres

Dans le cadre de ses activités propres, Befimmo exploite ses immeubles en opération et gère son portefeuille de locataires. La gestion quotidienne des immeubles, le maintien de la qualité des infrastructures et la réactivité en cas de problèmes font parties des opérations propres de l'entreprise. La gestion des locataires implique d'attirer de nouveaux locataires, mais aussi de maintenir les anciens, de négocier des contrats de bail, et de s'assurer que les locataires soient satisfaits.

En aval

En aval de sa chaîne de valeur, Befimmo possède une base forte et diversifiée de locataires et d'occupants (résidents, communautés, cotravailleurs, etc.). Afin de maintenir un taux d'occupation élevé et un portefeuille de locataires prestigieux, Befimmo propose des espaces de travail modernes, avec des services intégrés ; et tout cela dans un environnement durable.

- + GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS, P.84
- + ENVIRONNEMENT, P.115
- + SOCIAL, P.173
- + GOUVERNANCE, P.208





■ SBM-2

Intérêts et vision des parties prenantes

Befimmo fédère de nombreux acteurs pour tous les stades du cycle de vie de ses immeubles. Pour répondre au mieux aux attentes spécifiques 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 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, l'entreprise 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.

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

(1-3)

PARTIES PRENANTES	CHAÎNE DE VALEUR	ATTENTES	RÉPONSES ET MODES DE COMMUNICATION	FRÉQUENCE
<i>Fournisseurs et sous-traitants</i>	En amont	- Pratiques de travail équitables - Sécurité et bien-être - Bonne relation avec le contact principal - Conformité - Opportunités de collaboration	- Code de conduite pour les Fournisseurs - Rencontres - Communication régulière	→ Fréquemment
<i>Acteurs de la construction : Architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier</i>	En amont	- 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 des charges - Visites de chantier	→ Fréquemment

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

(2-3)

PARTIES PRENANTES	CHAÎNE DE VALEUR	ATTENTES	RÉPONSES ET MODES DE COMMUNICATION	FRÉQUENCE
Membres de l'équipe	Opérations propres	- 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 - Lieu de travail inclusif	- 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
Locataires et occupants	En aval	- 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
Communautés locales et riverains	En aval	- 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

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

(3-3)

PARTIES PRENANTES	CHAÎNE DE VALEUR	ATTENTES	RÉPONSES ET MODES DE COMMUNICATION	FRÉQUENCE
Communauté financière	Transversal	- Transparence financière et stratégique - Conformité avec les principes de la gouvernance d'entreprise - Éthique - Longévité du cœur de métier - Performance financière - Performance ESG de premier plan	- Assemblées générales annuelles - Rapports et communiqués de presse - Visites de chantier - Information sur le site internet et sur les réseaux sociaux - Contact régulier avec l'équipe financière	→ Annuellement → Occasionnellement → Fréquemment
Autorités publiques et politiques	Transversal	- 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
Associations, partenariats et forums multi-stakeholders	Transversal	- Prise de conscience des défis - Partage d'information, collaboration - Impact social et environnemental local	- Implication dans les projets - Réunions, ateliers et séminaires	→ Occasionnellement
Followers sur les réseaux sociaux, les médias	Transversal	- Partage d'informations - Informations régulières spot	- Postes et stories sur LinkedIn et Instagram - Communiqués de presse	→ Fréquemment

■ SBM-3

Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise

Toutes les incidences, risques et opportunités en lien avec l'ESG (IROs) ont été déterminés durant l'exercice de double matérialité. Les sujets matériels auxquels les IROs sont liés ont été classés conformément aux enjeux présentés dans l'Annexe A des ERS 1 (AR 16).

Le tableau ci-après présente tous les IROs en lien avec l'ESG, en accord avec l'exercice de double matérialité, et leur lien avec la stratégie et la chaîne de valeur de Befimmo. Chaque incidence négative ou risque est surveillé tout au long de l'année par les départements concernés. Ceux-ci doivent, si nécessaire, mettre en place des actions d'atténuation et de prévention. Les principaux départements concernés sont : Environment, Project Management, Human Resources, Property Management et Legal Corporate.

Les actions visant à atténuer ou à gérer les risques et leur impact sont détaillées dans les chapitres **Environnement, Social et Gouvernance** ci-après.

Au sein de ce tableau, les incidences négatives et risques ne se produiraient que si l'entreprise n'atténue pas la situation d'une manière ou d'une autre. Au contraire, les incidences positives et opportunités n'existent que grâce à une anticipation de l'entreprise dans les sujets concernés. Les variations en termes d'IROs par rapport à l'année précédente découlent du nouvel exercice de double matérialité réalisé en 2024. Le tableau ci-après reprends les sujets ERS établis par l'EFRAG ainsi que des sujets spécifiques du secteur.

Découvrez nos IROs
à la page suivante.



Incidences, risques et opportunités ESG (IROs)

Incidences négatives Incidences positives Risques Opportunités

(1-7)

MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT (NÉGATIVE ET POSITIVE)	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE (RISQUES ET OPPORTUNITÉS)	IMPACT FINANCIER SUR :	CHAÎNE DE VALEUR	HORIZON	MESURES D'ATTÉNUATION, POLITIQUES ET ACTIONS
---	--------------------------	---	---------------------------	---------------------	---------	---

● Environnement — Atténuation du changement climatique (risques physiques liés au climat)

Augmentation des émissions de CO ₂ menant à un impact négatif sur la santé et le bien-être des citoyens.	→ Réglementations actuelles/émergentes ; → Légal ; → Technologie ;	Dégradation des immeubles, menant à une augmentation des coûts de rénovation ; Baisse de l'attractivité pour les clients, menant à une baisse des revenus ; Augmentation des coûts d'assurance ; Augmentation des coûts d'investissement pour adapter l'immeuble aux nouvelles conditions climatiques ; Ne pas être conforme aux nouveaux standards et réglementations, menant à des amendes.	→ Revenu locatif ; → Juste valeur.	→ Opérations propres ; → Chaîne de valeur.	→ Long terme	P.116
Un déploiement plus rapide des énergies renouvelables et des actions d'amélioration.	→ Marché ; → Réputation.	Devenir la référence du secteur, et donc attirer plus d'occupants ; Meilleure réputation et meilleure position sur le marché.				

● Environnement — Adaptation au changement climatique (risques de transition liés au climat)

Augmentation des émissions de CO ₂ menant à un impact négatif sur la santé et le bien-être des citoyens ;	→ Réglementations actuelles/émergentes ;	Dégradation des immeubles, menant à une augmentation des coûts de rénovation ;	→ Revenu locatif ;	→ Opérations propres ;	→ Long terme	P.116
Dégâts environnementaux et physiques aux immeubles et les alentours.	→ Légal ; → Technologie ;	Baisse de l'attractivité pour les clients, menant à une baisse des revenus ;	→ Juste valeur.	→ Chaîne de valeur.		
Résilience face aux scénarios potentiels du changement climatique, apportant un impact positif sur le changement climatique et la pollution ;	→ Marché ;	Augmentation des coûts d'assurance ; Augmentation des coûts d'investissement pour adapter l'immeuble aux nouvelles conditions climatiques ;				
Réduction des risques physiques et des dégâts.	→ Réputation.	Ne pas être conforme aux nouveaux standards et réglementations, menant à des amendes.				
		Meilleure compréhension de la localisation du portefeuille en termes de zones à haut risque ; Devenir la référence du secteur, et donc attirer plus d'occupants ; Meilleure réputation et meilleure position sur le marché.				

Incidences, risques et opportunités ESG (IROs)

 Incidences négatives  Incidences positives  Risques  Opportunités

(2-7)

MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT (NÉGATIVE ET POSITIVE)	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE (RISQUES ET OPPORTUNITÉS)	IMPACT FINANCIER SUR :	CHAÎNE DE VALEUR	HORIZON	MESURES D'ATTÉNUATION, POLITIQUES ET ACTIONS
● Environnement — Énergie						
 Augmentation des émissions de CO ₂ menant à un impact négatif sur la santé et le bien-être des citoyens ;	→ Réglementations actuelles/émergentes ;	 Augmentation des prix de location ;	→ Revenu locatif ;	→ Opérations propres ;	→ Moyen terme	P.116
 Consommation énergétique trop élevée ou inefficace.	→ Légal ;	 Baisse de l'attractivité pour les clients, menant à une baisse des revenus ;	→ Juste valeur.	→ Chaîne de valeur.		
	→ Technologie ;	 Augmentation des prix de l'énergie ;				
 Un déploiement plus rapide des énergies renouvelables et des actions d'amélioration.	→ Marché ;	 Coûts d'investissement initial élevé.				
	→ Réputation.	 Réduction du coût de l'énergie grâce à des installations plus performantes ;				
		 Des loyers plus élevés pour un bien plus durable ;				
		 Meilleure réputation et meilleure position sur le marché.				
● Environnement — Pollution						
 Pollution de l'air, de l'eau et des sols découlant des activités de Befimmo et de sa chaîne de valeur, menant à une contamination.	→ Réglementations actuelles/émergentes ;	 Atteinte à la réputation suite à des incidents environnementaux sur site ;	→ Revenu locatif ;	→ Opérations propres ;	→ Court terme	P.116
	→ Légal ;	 Ne pas être conforme aux nouveaux standards et réglementations, menant à des amendes.	→ Juste valeur.	→ Chaîne de valeur.		
	→ Technologie ;					
	→ Marché ;					
	→ Réputation.	 Meilleure réputation et meilleure position sur le marché.				

Incidences, risques et opportunités ESG (IROs)

-

 Incidences négatives

+

 Incidences positives

!

 Risques

👁

 Opportunités

(3-7)

MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT (NÉGATIVE ET POSITIVE)	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE (RISQUES ET OPPORTUNITÉS)	IMPACT FINANCIER SUR :	CHAÎNE DE VALEUR	HORIZON	MESURES D'ATTÉNUATION, POLITIQUES ET ACTIONS
● Environnement — Eau et ressources marines						
- Contribution à la réduction des ressources en eau suite à une consommation trop importante et à l'imperméabilisation des sols. + Mise en place de mesures pour réduire la consommation d'eau comme la collecte des eaux de pluie, le recyclage des eaux usées et la détection de fuites, menant à une réduction de l'empreinte hydrique.	→ Réglementations actuelles/émergentes ; → Légal ; → Technologie ; → Marché ; → Réputation.	! Augmentation des coûts résultant de la surconsommation ou l'augmentation du prix de l'eau ; ! Mauvaise gestion de l'eau dans les immeubles en opération ou sur les chantiers ; ! Atteinte à la réputation menant à des pertes financières. 👁 Réduction du coût de l'eau grâce à des installations plus performantes.	→ Revenu locatif	→ Opérations propres ; → Chaîne de valeur.	→ Moyen terme	P.142
● Environnement — Biodiversité et écosystèmes						
- Imperméabilisation des sols et pollution ; - Dégradation de la biodiversité menant à un impact négatif sur la santé et le bien-être des citoyens ; - Contribution à l'épuisement des ressources naturelles et au changement climatique via l'utilisation de matières premières. + Incidence positive sur la qualité de l'air et le climat ; + Atténuation des incidences via le redéveloppement des mêmes parcelles et l'intégration de végétation lorsque c'est possible.	→ Réglementations actuelles/émergentes ; → Légal ; → Technologie ; → Marché ; → Réputation.	! Augmentation du cout des ressources ; ! Augmentation des exigences réglementaires et des attentes des parties prenantes, menant à des risques de litiges. 👁 Valeur ajoutée pour les immeubles ; 👁 Contribution à des villes plus durables.	→ Juste valeur	→ Opérations propres ; → Chaîne de valeur.	→ Long terme	P.132

Incidences, risques et opportunités ESG (IROs)

-

 Incidences négatives

+

 Incidences positives

!

 Risques



 Opportunités

(4-7)

MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT (NÉGATIVE ET POSITIVE)	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE (RISQUES ET OPPORTUNITÉS)	IMPACT FINANCIER SUR :	CHAÎNE DE VALEUR	HORIZON	MESURES D'ATTÉNUATION, POLITIQUES ET ACTIONS
● Environnement — Utilisation des ressources et économie circulaire						
- Contribution à l'épuisement des ressources naturelles et au changement climatique via l'utilisation de matières premières, menant à une empreinte écologique importante ; - Plus grande production de déchets due à un faible taux de recyclage et de récupération des matériaux. + Effort de sauvegarde des ressources naturelles, menant à une réduction de l'impact sur l'environnement.	→ Réglementations actuelles/émergentes ; → Légal ; → Technologie ; → Marché ; → Réputation.	! Augmentation du coût des ressources et des matériaux de construction ; ! Augmentation des investissements pour adapter les immeubles.  Tests de nouvelles méthodes circulaires et des matériaux innovants pour réduire l'empreinte de l'entreprise ;  Favoriser la rénovation plutôt que la démolition et reconstruction.	→ Juste valeur	→ Chaîne de valeur	→ Moyen terme	P.149
● Environnement — Certification des immeubles						
+ Adoption volontaire de certification, menant à un impact positif sur la performance des immeubles.	→ Réglementations actuelles/émergentes ; → Légal ; → Technologie ; → Marché ; → Réputation.	! Impact financier si l'immeuble à trop de points d'attention.  Augmentation de l'attractivité du portefeuille ;  Attractivité des locataires et taux d'occupation élevé ;  Des loyers plus élevés pour un immeuble durable ;  Meilleure réputation et meilleure position sur le marché.	→ Revenu locatif ; → Juste valeur.	→ Opérations propres ; → Chaîne de valeur.	→ Moyen terme	P.158

Incidences, risques et opportunités ESG (IROs)

– Incidences négatives

+ Incidences positives

! Risques

👁️ Opportunités

(5-7)

MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT (NÉGATIVE ET POSITIVE)	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE (RISQUES ET OPPORTUNITÉS)	IMPACT FINANCIER SUR :	CHAÎNE DE VALEUR	HORIZON	MESURES D'ATTÉNUATION, POLITIQUES ET ACTIONS
---	--------------------------	---	---------------------------	---------------------	---------	---

● Environnement — Mobilité et accessibilité des immeubles

– Travailler dans les centres-villes augmente les embouteillages et la pollution.	→ Réglementations actuelles/émergentes ; → Légal ;	! Coûts potentiels importants liés aux législations sur la mobilité active.	→ Revenu locatif ; → Juste valeur.	→ Opérations propres ; → Chaîne de valeur.	→ Moyen terme	P.164
+ Plus de méthodes de transports alternatifs disponibles, menant à plus de flexibilité ;	→ Technologie ; → Marché ;	👁️ Acquisition d'immeubles bien localisés et multimodaux ; 👁️ Discussion concernant les infrastructures de mobilité active lorsqu'un projet est lancé ;				
+ Incidence positive sur la pollution et le changement climatique.	→ Réputation.	👁️ Attraction des locataires et taux d'occupation élevé ; 👁️ Des loyers plus élevés pour un immeuble durable.				

▲ Social — Effectifs propres (santé et sécurité, traitement égal et opportunités pour tous)

+ Bon environnement de travail, menant à une équipe satisfaite, un bon taux de rétention, une bonne productivité et de la motivation intrinsèque ;	→ Légal ; → Réputation.	! Coût potentiel important découlant du manque de satisfaction des employés (longue absence, démission, poursuites judiciaires, etc.) ; ! Augmentation des dépenses de recrutement ou frais de consultance supplémentaires ; ! Augmentation des coûts de formation ; ! Coûts importants liés à la réputation et l'image, amendes et remédiation ; ! Retard dans la réalisation de certains objectifs.	→ Revenu locatif	→ Opérations propres	→ Court et moyen terme	P.174
+ Culture inclusive et approche innovante où tout le monde peut s'épanouir.		👁️ Création d'un espace de travail sain et attractif ; 👁️ Mise en place des solutions et des événements pour le bien-être et la santé des employés.				

Incidences, risques et opportunités ESG (IROs)

Incidences négatives Incidences positives Risques Opportunités

(6-7)

MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT (NÉGATIVE ET POSITIVE)	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE (RISQUES ET OPPORTUNITÉS)	IMPACT FINANCIER SUR :	CHAÎNE DE VALEUR	HORIZON	MESURES D'ATTÉNUATION, POLITIQUES ET ACTIONS
▲ Social — Travailleurs de la chaîne de valeur (santé et sécurité, travail des enfants, travail forcé)						
Impact potentiel en cas de travail forcé au sein de la chaîne de valeur de nos fournisseurs ; Impact sur le bien-être, la santé et le confort des travailleurs au sein de notre chaîne d'approvisionnement.	→ Légal ; → Réputation.	Coûts financiers et de réputation dus à des risques non assurés résultant de dommages corporels pendant la construction et l'entretien ; Production interrompue menant à des retards de livraison ; Coûts importants liés à la réputation et l'image, amendes et remédiations en lien avec des violations des Droits de l'Homme.	→ Revenu locatif	→ Chaîne de valeur	→ Court terme	P.191
Satisfaction des travailleurs ; Meilleure collaboration.		Mise en place d'une procédure d'évaluation pour mieux connaître notre chaîne de valeur et nos fournisseurs.				
▲ Social — Communautés affectées (santé et sécurité)						
Contribution a un quartier dynamique et sans danger ; Mettre en place un environnement sûr, sain et attractif.	→ Légal ; → Réputation.	Dialogues avec les communautés pour comprendre leurs besoins et les besoins du quartier ; Développement de nouveaux services à valeur ajoutée pour les communautés et leurs besoins.	→ Revenu locatif	→ Chaîne de valeur	→ Court terme	P.205
▲ Social — Consommateurs et utilisateurs finaux (santé et sécurité)						
Impact sur le bien-être, la santé et le confort de nos locataires.	→ Légal ; → Réputation.	Pertes de locataires importants dans notre portefeuille menant à une augmentation des espaces vacants et à une perte de revenus locatifs ; Difficulté pour attirer et retenir les locataires ; Coûts liés à l'amélioration des conditions de santé et sécurité.	→ Revenu locatif	→ Chaîne de valeur	→ Court terme	P.198
Amélioration de la santé des occupants ; Augmentation de la satisfaction des locataires ; Contribution à un quartier dynamique et sans danger ; Mise en place d'un environnement sûr, sain et attractif.		Développement de nouveaux services pour les locataires, menant à une augmentation du taux de satisfaction.				

Incidences, risques et opportunités ESG (IROs)

-

 Incidences négatives

+

 Incidences positives

!

 Risques

👁

 Opportunités

(7-7)

MATÉRIALITÉ DE L'IMPACT (NÉGATIVE ET POSITIVE)	IMPACT MATÉRIEL SUR :	MATÉRIALITÉ FINANCIÈRE (RISQUES ET OPPORTUNITÉS)	IMPACT FINANCIER SUR :	CHAÎNE DE VALEUR	HORIZON	MESURES D'ATTÉNUATION, POLITIQUES ET ACTIONS
🏠 Gouvernance — Conduite des affaires (protection des whistleblowers, éthique, corruption et pots-de-vin)						
- Impact sur la réputation, qui affecte les parties prenantes de l'entreprise ; - Résistance au changement au sein de la culture d'entreprise ; - Perte de confiance du marché. + Culture d'entreprise saine avec des politiques clairement définies ; + Incidence positive sur la réputation si les normes de conduite des affaires sont bien respectées.	→ Légal ; → Réputation.	! Coûts importants liés à la réputation et l'image, amendes et remédiation ; ! Risques de litiges. 👁 Mise en place de standards pour positionner l'entreprise concernant différents enjeux ; 👁 Partage d'information.	→ Revenu locatif	→ Opérations propres ; → Chaîne de valeur.	→ Court terme	P.209

Étant donné que ces incidences, risques et opportunités sont liés à chaque sous-sujets de ce Rapport, toutes les actions d'atténuation peuvent être consultées dans les chapitres dédiés qui suivent. La méthodologie utiliser pour déterminer ces IROs est détaillée dans le prochain chapitre.

- +

 GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS, P.84
- +

 ENVIRONNEMENT, P.115
- +

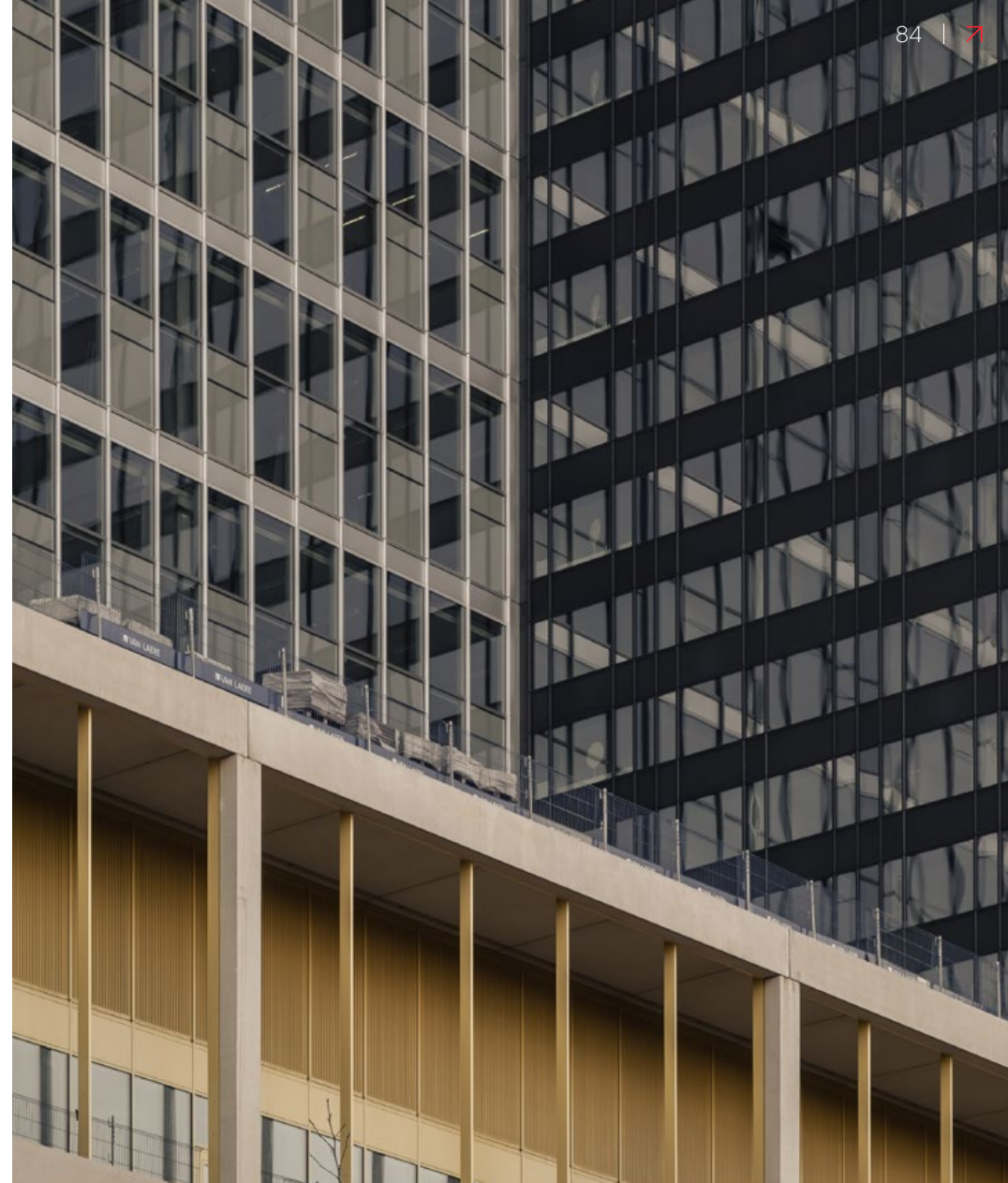
 SOCIAL, P.173
- +

 GOUVERNANCE, P.208

Befimmo a réalisé un exercice de double matérialité, conformément aux normes européennes de rapport sur le développement durable (ESRS).

■ IRO

Gestion des incidences, risques et opportunités



■ IRO-1

Description des processus d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités matériels

Exercice de double matérialité

Contexte

Afin de se préparer aux nouvelles normes de reporting CSRD, Befimmo a réalisé un exercice de double matérialité. Celle-ci a été établie conformément aux Normes européennes d'information sur le développement durable (ESRS).



L'exercice de double matérialité prend en compte :

- L'impact de l'activité de Befimmo et sa chaîne de valeur sur l'environnement et la société à court, moyen et long terme (perspective inside-out ou matérialité de l'impact) ; et
- Les effets financiers matériels de certains enjeux liés au développement durable sur Befimmo (perspective outside-in ou matérialité financière).

Cet exercice nous permet d'avoir une meilleure compréhension et donc d'améliorer notre stratégie, nos actions, nos données et nos objectifs, année après année.

Méthodologie

L'objectif de cet exercice de double matérialité est d'évaluer la matérialité de sujets liés au développement durable à travers deux perspectives interconnectées :

- Une perspective « d'impact » (à la fois potentielle et réelle, tout comme positive et négative), c'est-à-dire l'incidence de Befimmo et de ses activités au sein de sa chaîne de valeur sur l'environnement, ses partenaires et les communautés dans lesquelles l'entreprise opère ;
- Une perspective « financière », c'est-à-dire les risques et opportunités que les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance engendrent pour l'entreprise, ses activités et ses valeurs.

La matérialité de l'impact et la matérialité financière sont toutes les deux également pertinentes dans cet exercice.

L'analyse de matérialité a été réalisée en quatre étapes (A à D), qui sont expliquées ci-après.

Étape A

Méthodologie

Comprendre le contexte

(1-2)

Pour cette première étape, Befimmo a établi un aperçu de ses activités et relations commerciales, du contexte dans lequel elles sont conduites ainsi qu'une étude de ses principales parties prenantes. Cet aperçu fournit des indicateurs clés permettant de mieux comprendre les incidences, risques et opportunités de l'entreprise (IROs).

Activités, stratégie et modèle d'entreprise

Befimmo a identifié ses champs d'action au sein de son modèle d'entreprise :

- Localisation : Belgique et Grand-Duché de Luxembourg, principalement dans les grands centres-villes ou quartiers des affaires, proche des réseaux de transports publics ;
- Secteur d'activité : Immeubles de bureaux ou projets mixtes, centres de coworking, meeting centres, rénovations.

Des informations détaillées sur les activités, la stratégie et le modèle d'entreprise de Befimmo peuvent être consultés à la page 76 du présent Rapport (SBM-3).

Rôles nécessaires pour établir l'exercice de double matérialité

La participation du top management est cruciale pour ces exercices de matérialité. En effet, ils doivent être au courant des conclusions de ces exercices et comprendre quels sujets sont considérés comme matériels (selon une perspective à la fois d'impact et financière).

Pour commencer, les sujets pertinents pour les activités de Befimmo et de sa chaîne de valeur sont soigneusement sélectionnés. Cette liste restreinte qui en résulte est ensuite utilisée pour interroger les parties prenantes.

Pour cet exercice, le département ESG a sélectionné une équipe interfonctionnelle de Leaders qui a participé à un atelier sur l'exercice de double matérialité.

Les fonctions suivantes ont été ajoutées au champ d'application :

- Le Chief Executive Officer ;
- Le Chief Financial Officer ;
- Le Chief Portfolio Officer ;
- Le Chief Legal Officer ;
- Le Chief Technical & Sustainability Officer ;
- Le Chief Operator Officer.

Une fois la liste restreinte définie, les Leaders ont été impliqués dans les activités suivantes :

- La validation des groupes de parties prenantes concernés ;
- La confirmation de la méthodologie de notation des IROs ;
- La validation des résultats.

Befimmo a également fait appel à des experts externes pour la méthodologie de l'exercice de double matérialité et pour un exercice d'audit préliminaire.

✓

Étape A

Méthodologie

Comprendre le contexte

(2-2)



Cartographie des parties prenantes pour l'exercice de double matérialité

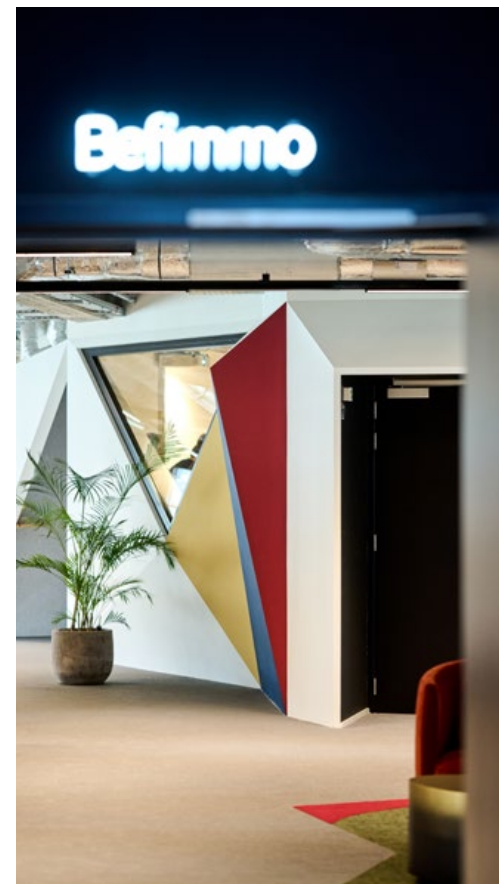
Le département ESG et les Leaders ont identifié les parties prenantes internes et externes en étroite relation avec l'entreprise et le secteur de l'immobilier. Les parties prenantes qui ont participé à l'exercice couvrent l'entièreté de la chaîne de valeur de Befimmo. Deux groupes principaux de parties prenantes ont été sélectionnés :

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

Afin d'établir notre groupe de parties prenantes pour l'exercice de double matérialité, le département ESG et les Leaders se sont basés sur le répertoire de parties prenantes cité ci-dessus. Afin de déterminer quelles parties prenantes de la liste préliminaire devaient être consultées ou informées au cours de

la phase d'engagement, l'évaluation suivante a été réalisée sur base de (i) l'incidence de ce groupe de parties prenantes sur Befimmo et (ii) l'incidence de Befimmo sur ce groupe de parties prenantes. Suite à cet exercice, les parties prenantes sélectionnées pour l'établissement de l'exercice de double matérialité sont :

- **En amont (parties prenantes externes) :**
 - > Fournisseurs et sous-traitants ;
 - > Acteurs de la construction et de l'immobilier.
- **Opérations propres (parties prenantes internes) :**
 - > L'équipe de Befimmo ;
 - > Conseil d'administration, Comité exécutif et Leaders ;
 - > Les filiales de Befimmo ;
 - > L'actionnaire principal de Befimmo.
- **En aval (parties prenantes externes) :**
 - > Les locataires et les occupants.
- **Transversalement :**
 - > Associations et partenariats ;
 - > Autorités publiques et législateurs ;
 - > Banques et Institutions financières.



↑ CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL

Étape B

Méthodologie

Identification des IROs réels et potentiels en lien avec des enjeux de développement durable

Afin de définir les sujets matériels de Befimmo, le département ESG et les Leaders ont établi une liste restreinte de thèmes en commençant par les thèmes et sous-thèmes soumis aux normes ESRS, pour ensuite poursuivre avec les thèmes les plus matériels de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. Cette liste de thèmes est en accord avec les normes ESRS, à l'exception de deux d'entre eux qui ont été ajoutés volontairement en raison du secteur spécifique dans lequel Befimmo opère.

Cette première sélection a été effectuée afin d'inclure uniquement les IROs les plus pertinents en matière de durabilité lors de la consultation des parties prenantes.

● Environnement	E1	Changement Climatique - Adaptation au changement climatique
	E1	Changement Climatique - Atténuation du changement climatique
	E1	Changement Climatique - Énergie
	E2	Pollution - Pollution de l'air
	E2	Pollution - Pollution de l'eau
	E2	Pollution - Pollution des sols
	E3	Eau et ressources marine - Consommation d'eau
	E4	Biodiversité et écosystèmes - Incidences sur l'étendue et l'état des écosystèmes (dégradation des sols, désertification, imperméabilisation des sols)
	E5	Utilisation des ressources et économie circulaire - Entrées de ressources, y compris l'utilisation des ressources
	E5	Utilisation des ressources et économie circulaire - Déchets
▲ Social	//	SUJET SPÉCIFIQUE AU SECTEUR AJOUTÉ : Certification des immeubles
	//	SUJET SPÉCIFIQUE AU SECTEUR AJOUTÉ : Mobilité et accessibilité des immeubles
	S1	Effectifs propres - Conditions de travail > Santé et sécurité
	S1	Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Égalité des sexes et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale
	S1	Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Mesures contre la violence et le harcèlement sur le lieu de travail
	S1	Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Diversité
	S2	Travailleurs de la chaîne de valeur - Conditions de travail > Salaires adéquats
	S2	Travailleurs de la chaîne de valeur - Autres droits liés au travail > Travail des enfants
	S2	Travailleurs de la chaîne de valeur - Autres droits liés au travail > Travail forcé
	S3	Communautés affectées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés > Incidences liées à la sécurité
◆ Gouvernance	S4	Consommateurs et utilisateurs finaux - Sécurité personnelle des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux > Santé et sécurité
	G1	Conduite des affaires - Culture d'entreprise > Protection des whistleblowers
	G1	Conduite des affaires - Gestion des relations avec les fournisseurs
	G1	Conduite des affaires - Corruption > Prévention et détection, y compris la formation
	G1	Conduite des affaires - Corruption > Incidents

Étape C

Méthodologie

Évaluation et identification des IROs matériels en relation avec des enjeux de développement durable

Au cours de cette étape, l'entreprise a déterminé des critères pour évaluer la matérialité de l'impact et financière, et ce dans le but de déterminer les incidences matérielles réelles et potentielles ainsi que les risques et opportunités matériels. C'est la base qui permet de déterminer les informations matérielles conformes aux normes de publication ESRS.

Pour déterminer les incidences, risques et opportunités, il est important de prendre en compte l'horizon temporel de ces IROs :

- Court terme : <=1 an ;
- Moyen terme : >2 et <=5 ans ;
- Long terme : >5 ans.

Ces horizons temporels sont conformes aux recommandations de l'EFRAG.

Évaluation de la matérialité de l'impact (incidences)

En premier lieu, l'équipe ESG a déterminé si :

- L'incidence est **réelle** ou **potentielle** ;
- L'incidence du sujet traité est **positive** ou **négative** sur la société et l'environnement.

Conformément aux recommandations ESRS, la liste restreinte de sujets a été établie en suivant trois paramètres (échelle ou « scale », portée ou « scope »,

remédiabilité). Ces paramètres sont utilisés pour évaluer la sévérité de nos incidences réelles :

- **Échelle** : Quelle est l'ampleur de l'incidence sur la société ou l'environnement ? La gravité a été établie suivant une note de 0 à 5 (de nul à absolu) ;
- **Portée** : Quelle est l'étendue de cette incidence sur l'environnement ou la société ? La gravité a été établie suivant une note de 0 à 5 (de nul à global) ;
- **Remédiabilité (uniquement pour les incidences négatives)** : Est-il possible d'inverser l'impact sur l'environnement ou la société ? La sévérité a été établie suivant une note de 0 à 5 (de très facile à remédier à irrémédiable/irréversible) ;

La notion de **probabilité (« likelihood »)** a également été ajoutée à la liste des incidences considérées comme potentielles. Elle correspond à l'évaluation de la probabilité pour une incidence de véritablement exister. Pour les incidences potentielles, la gradation est directement liée à la probabilité d'occurrence de cette incidence dans le futur. La probabilité est établie suivant une note de 0 à 2 (de (très peu) probable à (quasiment) certain).

Afin de pouvoir déterminer la notation de nos sujets de développement durable, nous avons sollicité notre groupe de parties prenantes (cfr. étape B) pour évaluer l'incidence de notre liste provisoire de sujets (cfr. étape B). À la fois les parties prenantes internes et externes ont partagé leur vision du sujet en répondant à un questionnaire en ligne. Ce questionnaire a également englobé les perspectives du Conseil d'administration et du Comité exécutif.

Données liées à ce questionnaire :

- Envoyé à 759 individus couvrant l'entièreté de la chaîne de valeur, parmi lesquelles :

- > 602 parties prenantes externes ; et
- > 157 parties prenantes internes.
- 71 réponses reçues (9,35% taux de réponse), venant de :
 - > 35 parties prenantes externes (5,81% taux de réponse) ; et
 - > 36 parties prenantes internes (22,93% taux de réponse).

Un même poids de réponse a été accordé à tous les groupes de parties prenantes.

Évaluation de la matérialité financière (risques et opportunités)

Les risques et opportunités de développement durable sont basés sur leur probabilité d'occurrence et l'ampleur de leurs effets financiers à court, moyen et long terme :

- **L'ampleur potentielle (« magnitude »)** de leurs effets financiers : L'étendue de leurs effets financiers peut être exprimée en unité monétaire, à court, moyen et long terme. L'ampleur a été établie suivant une note de 0 à 5 (de minime à critique) et peut influencer :
 - > Le revenu locatif : Revenu généré par les locataires et occupants de Befimmo, par le taux d'occupation ;
 - > La juste valeur du portefeuille : Valeur des immeubles du portefeuille ;
- **La probabilité (« likelihood »)** de l'occurrence : La probabilité qu'un risque ou une opportunité se matérialise comme un effet financier au cours d'une période donnée. La probabilité est établie suivant une note de 0 à 2 (de très peu probable à quasiment certain).

L'incidence financière de l'environnement externe sur Befimmo a été évaluée en interne à travers un workshop entre le département ESG et les Leaders. Au cours de cet exercice, le risque d'atteinte à la réputation de Befimmo a été pris en compte, si cela s'avérait nécessaire.

Étape D

Méthodologie

Reporting

(1-2)

Les exercices de matérialité de l'impact et financière ont été regroupés au sein d'une matrice de double matérialité.

↑ IKAROS PARK



Consultez notre matrice de double matérialité à la page suivante.



Le seuil de double matérialité est placé au niveau d'au minimum 3,5. C'est pourquoi, tous les sujets qui sont égaux ou supérieurs à ce seuil en terme de matérialité de l'impact OU financière seront considérés comme matériels au cours du processus d'évaluation.

Après cet exercice approfondi de double matérialité, Befimmo a pu établir ses priorités en termes de d'enjeux matériels à court, moyen et long terme.

Les résultats de notre exercice de double matérialité ont été présentés au Comité exécutif et aux Leaders. Ils seront pris en compte pour faire face aux futurs enjeux ESG.

Tous les enjeux matériels sont détaillés dans les sous chapitres **Environnement, Social et Gouvernance** de ce Rapport. Pour soumettre un Rapport plus complet, deux enjeux non matériels, mais clés pour la stratégie de Befimmo, ont été regroupés dans la section **Diffusion volontaire**.

La capacité de Befimmo à anticiper les risques et à saisir les opportunités, ainsi que la stabilité et la solidité de sa stratégie et de son modèle d'entreprise témoignent d'une grande résilience face aux incidences et aux risques matériels.

+ GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS, P.84

+ ENVIRONNEMENT, P.115

+ SOCIAL, P.173

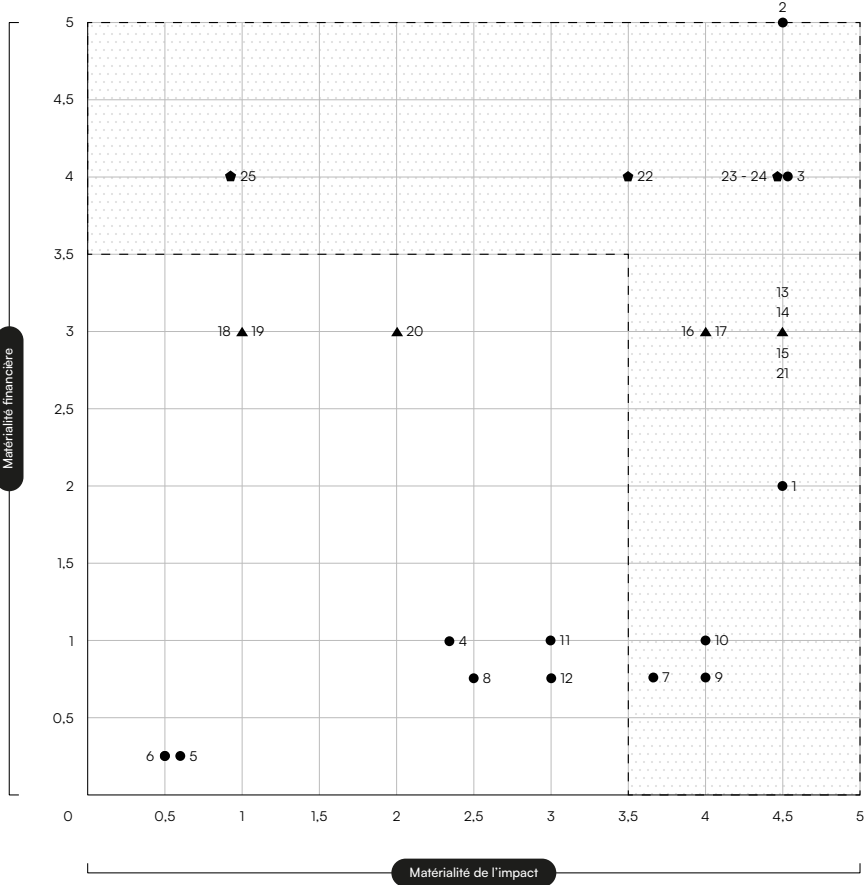
+ GOUVERNANCE, P.208

Étape D

Méthodologie

Reporting

(2-2)



- Environnement
 - 1 E1 Changement Climatique - Adaptation au changement climatique
 - 2 E1 Changement Climatique - Atténuation du changement climatique
 - 3 E1 Changement Climatique - Énergie
 - 4 E2 Pollution - Pollution de l'air
 - 5 E2 Pollution - Pollution de l'eau
 - 6 E2 Pollution - Pollution des sols
 - 7 E3 Eau et ressources marine - Consommation d'eau
 - 8 E4 Biodiversité et écosystèmes - Incidences sur l'étendue et l'état des écosystèmes (dégradation des sols, désertification, imperméabilisation des sols)
 - 9 E5 Utilisation des ressources et économie circulaire - Entrées de ressources, y compris l'utilisation des ressources
 - 10 E5 Utilisation des ressources et économie circulaire - Déchets
 - 11 // Certification des immeubles
 - 12 // Mobilité et accessibilité des immeubles
- ▲ Social
 - ▲ 13 S1 Effectifs propres - Conditions de travail > Santé et sécurité
 - ▲ 14 S1 Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Égalité des sexes et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale
 - ▲ 15 S1 Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Mesures contre la violence et le harcèlement sur le lieu de travail
 - ▲ 16 S1 Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Diversité
 - ▲ 17 S2 Travailleurs de la chaîne de valeur - Conditions de travail > Salaires adéquats
 - ▲ 18 S2 Travailleurs de la chaîne de valeur - Autres droits liés au travail > Travail des enfants
 - ▲ 19 S2 Travailleurs de la chaîne de valeur - Autres droits liés au travail > Travail forcé
 - ▲ 20 S3 Communautés affectées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés > Incidences liées à la sécurité
 - ▲ 21 S4 Consommateurs et utilisateurs finaux - Sécurité personnelle des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux > Santé et sécurité
- ◆ Gouvernance
 - ◆ 22 G1 Conduite des affaires - Culture d'entreprise > Protection des whistleblowers
 - ◆ 23 G1 Conduite des affaires - Gestion des relations avec les fournisseurs
 - ◆ 24 G1 Conduite des affaires - Corruption > Prévention et détection, y compris la formation
 - ◆ 25 G1 Conduite des affaires - Corruption > Incidents

Gestion des risques

Dans sa gestion des risques, Befimmo adopte une approche holistique pour examiner les risques et les opportunités au niveau de l'entreprise, et plus particulièrement au niveau ESG.

Au niveau de l'entreprise

Les risques d'entreprise sont définis comme des incidents qui vont très probablement engendrer une incidence négative sur nos gains et nos coûts, et par conséquent, sur notre valeur et nos revenus. La plupart de nos risques sont interdépendants et les mouvements au sein de l'environnement macroéconomique sont susceptibles d'avoir un impact sur plusieurs risques d'entreprise.

Le Conseil d'administration supervise notre gestion des risques et a délégué le pouvoir de décision au Comité exécutif.

La gestion quotidienne effective des risques fait partie des tâches de nos différents départements est dirigée par nos Leaders. Cette approche ascendante permet d'identifier les risques potentiels rapidement et de les gérer au mieux, en mettant en place des mesures d'atténuation.

Les principaux facteurs qui contribuent à notre gestion équilibrée des risques sont les suivants :

- Un modèle de création de valeur solide qui se concentre sur des biens de qualité et une localisation optimale ;
- Une approche disciplinée en matière de développement ;
- Un bilan solide ;
- Une base robuste de locataires et un taux d'occupation élevé ;
- Un Conseil d'administration, un Comité exécutif et des Leaders expérimentés.

L'objectif de notre politique de gestion des risques est de pouvoir les identifier et les quantifier afin de les adresser et les atténuer de manière continue à travers nos différents domaines d'activité principaux.

Project Management

Une équipe de Project Managers opère au sein de Befimmo afin de mener à bien les projets de (re)développement et de construction. Cette équipe travaille en collaboration avec des fournisseurs spécialisés qui ont l'expérience nécessaire pour travailler sur nos projets ambitieux. Les délais, la qualité, la progression et les budgets liés à ces projets sont contrôlés en permanence. De plus, les risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux sont évalués et gérés, à la fois avant le début du chantier et pendant toute la durée de celui-ci, avec l'aide d'un Coordinateur Santé & Sécurité sur place.

Property Management

Les Property Managers de Befimmo utilisent 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 sévérité. Chaque incident est ensuite traité différemment en fonction du niveau de risque. L'objectif de ce système est de mieux hiérarchiser les incidents et d'atténuer les risques autant que possible en prenant les mesures correctives et préventives nécessaires. Le tableau de bord contenant tous les incidents signalés donne un aperçu clair des incidents, de leur niveau de risque et des mesures prises.

Asset Management et Building Administration

Une équipe qualifiée de gestion des actifs évalue les prix du marché pour les transactions de location. Une équipe Investment spécialisée analyse

les acquisitions et les cessions potentielles et contribue aux processus d'acquisition. Le roulement des locataires, les vacances, la perception des loyers et les arriérés sont étroitement surveillés par notre équipe Building Administration. La base de locataires est diversifiée, ce qui minimise l'exposition aux locataires individuels. L'entreprise assure tous les biens immobiliers productifs de revenus avec une assurance tous risques.

Finance

Befimmo garde une politique financière prudente. Les risques en termes de taux d'intérêts liés aux opérations financières, aux actifs et aux passifs de l'entreprise sont étroitement surveillés au moyen d'une série d'instruments de couverture.

Technologie de l'information

L'équipe Technology & Data Solutions de Befimmo est expérimentée, et composée de spécialistes en sécurité de l'information. Les systèmes informatiques utilisés dans l'entreprise sont créés et développés pour assurer un niveau maximum de sécurité :

- Surveiller les risques liés à la sécurité de l'information ;
- Mener des audits concernant les risques de cybersécurité en collaboration avec des fournisseurs de service spécialisés ;
- Former les équipes en matière de risques de cybersécurité, encourager les bonnes pratiques et les aider à identifier les comportements à risque. Des simulations de phishing sont régulièrement envoyées pour sensibiliser les employés.

Au niveau ESG

Approche générale de la gestion des risques

En plus de menacer la survie de notre planète, les risques climatiques et ESG peuvent également avoir un impact financier négatif sur l'économie mondiale. Chez Befimmo, les risques et opportunités climatiques et liés au développement durable sont en lien direct avec notre stratégie, et ils font donc partie intégrante de nos activités quotidiennes.

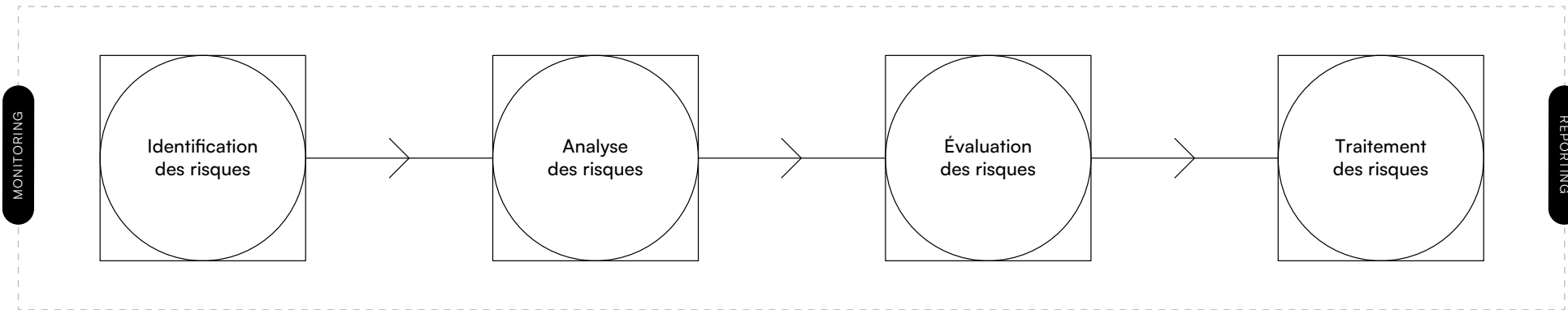
C'est pourquoi, Befimmo a développé des processus en interne pour assurer l'exactitude, la fiabilité et l'exhaustivité de nos données. Ces processus nous aident à mieux gérer les risques associés à notre reporting ESG et à améliorer la précision de nos données. Nos rapports sont le résultat de la stratégie ESG de Befimmo, intégrée depuis de nombreuses années :

- Une structure de gouvernance solide, qui supervise le reporting ESG ;
- Des politiques de développement durable, qui soulignent l'implication de l'entreprise ;
- Une collecte de données environnementales fiables grâce à l'installation récente d'un système de télémonitoring performant ;
- Des méthodologies précises et des calculs détaillés, en ligne avec les demandes de notre actionnaire principal ;
- Une assurance limitée exécutée par un Commissaire externe ;
- Une formation ESG obligatoire pour les équipes sur les objectifs ESG et les exigences de reporting futures ;
- Une analyse comparative annuelle pour se comparer aux autres acteurs du secteurs immobilier et améliorer notre reporting ESG.

Tous les risques ESG sont surveillés attentivement par des départements spécifiques, en accord avec le processus ci-dessous.

Afin de pouvoir identifier et/ou confirmer ses incidences, risques et opportunités, Befimmo a réalisé un exercice de double matérialité en 2024, détaillé précédemment dans le présent Rapport. Suite à ces résultats, l'entreprise a mis en place une série d'initiatives pour protéger notre stratégie générale contre des risques et incidences potentielles. Pour les incidences notées au minimum à 3,5 nos actions d'atténuation ont été exposées.

Gestion des risques



- DÉCLARATION SUR LA DUE DILIGENCE, P.60
- EXERCICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ, P.85
- CHANGEMENT CLIMATIQUE, P.116

En 2024, nous avons également entamé l'évaluation de l'alignement de nos activités éligibles à la Taxonomie sur notre stratégie, en déterminant si elles :

- Contribuent significativement à l'atténuation du changement climatique ;
- N'ont pas d'incidence négative significative sur nos autres objectifs climatiques (« Do Not Significantly Harm ») ;
- Sont conformes aux exigences minimums de sauvegarde (« minimum safeguards »).



Due diligence

Notre processus de due diligence inclut une évaluation détaillée des risques liés au changement climatique. Nous comptons sur nos experts environnementaux internes pour assister notre département Investment lors du processus de due diligence ; Grâce à leur expertise technique et leur point de vue, ils garantissent une analyse plus complète. Si nécessaire, nous faisons également appel à des experts externes pour affiner notre analyse. Les risques, opportunités et mesures d'atténuations en lien avec le climat, identifiés comme significatifs au cours du processus de due diligence, sont soigneusement pris en considération dans la décision d'investissement.

Les risques et opportunités liés au climat et à l'environnement

Concernant les risques liés au climat, Befimmo, en tant qu'acteur du secteur de l'immobilier, a mis en place une série d'initiatives pour atténuer le changement climatique et s'y adapter :

- Mesure des émissions de GES, conformément au GHG Protocol ;
- Engagement envers la Science Based Targets Initiative (SBTi) pour réduire les émissions absolues de CO₂ liées aux scopes 1 et 2, et étude pour soumettre des objectifs qui sont alignés sur la nouvelle guidance ;
- Rapport de risques de transition établi par le GRESB pour la totalité du portefeuille ;
- Utilisation de l'outil CRREM pour évaluer les risques de transition pour chaque immeuble ;
- Mise en œuvre des recommandations de la TCFD.

Les tendances climatiques induisent deux types de risques :

Physiques : Les risques liés à une exposition aux conséquences physiques provoquées par le changement climatique (élévation du niveau de la mer, dômes de chaleur, sécheresses, etc.), ils peuvent être aigus ou chroniques.

La réponse de Befimmo face à ces incidences physiques est la suivante :

- Mener une évaluation des risques climatiques physiques afin de déterminer quels immeubles doivent être améliorés ;
- Pour chaque immeuble concerné, évaluer quelles mesures doivent être prises pour atténuer les risques identifiés ;
- Se protéger de ces risques grâce à des polices d'assurance qui couvrent le portefeuille en cas de perte de loyer suite à des catastrophes naturelles comme des inondations, des feux ou des tempêtes. La valeur totale assurée doit au moins couvrir la valeur du bilan financier des biens.

L'évaluation de notre vulnérabilité climatique est menée conformément aux critères techniques de contrôle de l'Acte délégué portant sur la Taxonomie climatique de l'UE. Cette évaluation souligne les effets nocifs probables qui seront engendrés par les vagues de chaleur, les vagues de froids/accidents hivernaux, les tempêtes, les inondations, les sécheresses et les feux de forêts.

Transitionnels : Les conséquences découlant de la transition vers une économie à faible émission de carbone (régulatoire, politiques, développement des marchés, etc.).

La réponse de Befimmo face à ces incidences de transition est la suivante :

- Un contrôle et un respect permanent des lois et réglementations ;
- Rester proche des acteurs de l'industrie pour comprendre les nouvelles législations au plus vite et rester constamment à l'écoute des besoins des occupants ;
- Calculer l'empreinte carbone de l'entreprise à travers sa chaîne de valeur, définir une stratégie pour la réduire, et identifier les leviers d'action.

Chacune de ces initiatives va permettre à l'entreprise de se diriger vers un futur plus durable.



↑ CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL

Les risques et opportunités liés aux enjeux Sociaux et de Gouvernance

Le profil de risque de la chaîne de valeur de l'entreprise (en amont, en aval et pour ses opérations propres) est plutôt faible étant donné que Befimmo est un acteur local, qui opère en Belgique et dont les membres de la chaîne de valeur sont soumis à la loi belge. Befimmo travaille le plus possible avec des parties prenantes locales.

Le risque de travail des enfants, d'exploitation ou de travail forcé est donc minime, ce qui n'exclut pas un contrôle permanent de ces facteurs.

Au sein du secteur de la construction, les risques de travail forcé sont légèrement plus élevés. Les mesures de sécurité, de santé et de Droits de l'Homme sont donc renforcées sur les chantiers.

Dans les immeubles en opération, notre département Property Management (pour les occupants et les locataires) ainsi que notre Conseiller en prévention (pour l'équipe Befimmo) suivent les procédures internes et la législation afin d'éviter, de suivre, de contrôler et d'atténuer les incidents, au moyen d'une plateforme en ligne dédiée.

Pour les risques sociaux et de gouvernance, Befimmo a mis en place une série de politiques pour atténuer ces risques et gérer les mauvais comportements. À côté de ses politiques d'entreprise qui s'appliquent à la chaîne de valeur, l'entreprise applique différents processus d'évaluations en fonction du type de partie prenante :

- Fournisseurs : Une note EcoVadis pour surveiller les performances ESG du fournisseur ;
- Locataires : Évaluation des risques pour tous les nouveaux locataires avant la signature de leur contrat de bail.

- ENVIRONNEMENT, P.115
- SOCIAL, P.173
- GOUVERNANCE, P.208
- ÉTHIQUE DES AFFAIRES, P.209

■ IRO-2

Exigences de transparence des ESRS couvertes par les états de développement durable de l’entreprise

Obligations d'information et
incorporation par référence

(1-7)

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES ESRS		PAGE
BP-1	Cadre général pour l’élaboration des états de développement durable	34
BP-2	Informations liées à des circonstances spécifiques	37
GOV-1	Rôle des organes d’administration, de gestion et de supervision	47
GOV-2	Informations fournies aux organes d’administration, de gestion et de supervision de l’entreprise et enjeux de développement durable traités par ces organes	55
GOV-3	Intégration des performances relatives au développement durable dans les systèmes de plan d’intéressement	58
GOV-4	Déclaration sur la due diligence	60
GOV-5	Gestion des risques et contrôles internes concernant les rapports sur le développement durable	62
SBM-1	Stratégie, modèle d’entreprise et chaîne de valeur	64

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES ESRS		PAGE
SBM-2	Intérêts et vision des parties prenantes	73
SBM-3	Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d’entreprise	76
IRO-1	Description des processus d’identification et d’évaluation des incidences, risques et opportunités matériels	85
IRO-2	Exigences de transparence des ESRS couvertes par les états de développement durable de l’entreprise	96
MDR-P	Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels de développement durable	39
MDR-A	Actions et ressources relatives aux enjeux matériels de développement durable	44
MDR-M	Données relatives aux enjeux matériels de développement durable	44
MDR-T	Suivi de l’efficacité des politiques et des actions à travers les objectifs	45

Obligations d'information et
incorporation par référence

(2-7)

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES		PAGE
ESRS E1	Changement climatique	116
GOV-3	Intégration des performances relatives au développement durable dans les systèmes de plan d'intéressement	58
SBM-3	Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise	76, 123
IRO-1	Description des procédures permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités matériels liés au changement climatique	85, 124
E1-1	Plan de transition pour atténuer le changement climatique	117
E1-2	Politiques relatives à l'atténuation du et à l'adaptation au changement climatique	128
E1-3	Actions et ressources relatives aux politiques de lutte contre le changement climatique	129
E1-4	Objectifs relatifs à l'atténuation du et à l'adaptation au changement climatique	135
E1-5	Consommation et mixité énergétiques	137
E1-6	Émissions brutes de GES des scopes 1, 2 et 3 et émissions totales de GES	137
E1-7	Élimination des GES et projets d'atténuation des GES financés par des crédits carbone	141

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES		PAGE
E1-8	Prix interne du carbone	141
E1-9	Effets financiers anticipés provenant des risques physiques et de transition ainsi que des opportunités potentielles liées au climat	141
ESRS E2	Pollution	Non matériel
IRO-1	Description des procédés pour identifier et évaluer les incidences, risques et opportunités matériels liés à la pollution	Non matériel
E2-1	Politiques relatives à la pollution	Non matériel
E2-2	Actions et ressources relatives à la pollution	Non matériel
E2-3	Objectifs relatifs à la pollution	Non matériel
E2-4	Pollution de l'air, de l'eau et du sol	Non matériel
E2-5	Substances préoccupantes et substances extrêmement préoccupantes	Non matériel
E2-6	Effets financiers anticipés provenant des incidences, risques et opportunités liés à la pollution	Non matériel

Obligations d'information et
incorporation par référence

(3-7)

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES		PAGE
ESRS E3	Eau et ressources marines	142
IRO-1	Description des procédés pour identifier et évaluer les incidences, risques et opportunités matériels liés à l'eau et aux ressources marines	85
E3-1	Politiques relatives à l'eau et aux ressources marines	144
E3-2	Actions et ressources relatives à l'eau et aux ressources marines	145
E3-3	Objectifs relatifs à l'eau et aux ressources marines	146
E3-4	Consommation d'eau	147
E3-5	Effets financiers anticipés provenant des incidences, risques et opportunités matériels liés à l'eau et aux ressources marines	148

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES		PAGE
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Non matériel
SBM-3	Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise	Non matériel
IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes	Non matériel
E4-1	Plan de transition et prise en compte de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'entreprise	Non matériel
E4-2	Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes	Non matériel
E4-3	Actions et ressources relatives à la biodiversité et aux écosystèmes	Non matériel
E4-4	Objectifs relatifs à la biodiversité et aux écosystèmes	Non matériel
E4-5	Mesures d'impact liées à la modification de la biodiversité et des écosystèmes	Non matériel
E4-6	Effets financiers anticipés provenant des incidences, risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et les écosystèmes	Non matériel

Obligations d'information et
incorporation par référence

(4-7)

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES		PAGE
ESRS E5	Utilisation des ressources et économie circulaire	149
IRO-1	Description des procédés pour identifier et évaluer les incidences, risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et l'économie circulaire	85
E5-1	Politiques relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	151
E5-2	Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	154
E5-3	Objectifs relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	155
E5-4	Entrées des ressources	156
E5-5	Sorties des ressources	156
E5-6	Effets financiers anticipés provenant des incidences, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et de l'économie circulaire	156



Obligations d'information et
incorporation par référence

(5-7)

INFORMATIONS SOCIALES		PAGE
ESRS S1	Effectifs propres	174
SBM-2	Intérêts et vision des parties prenantes	73
SBM-3	Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise	76
S1-1	Politiques relatives aux effectifs propres	177
S1-2	Procédure d'engagement avec les employés et les représentants des travailleurs en ce qui concerne les incidences	178
S1-3	Procédure visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux employés de faire part de leurs préoccupations	178
S1-4	Mesures concernant les incidences matérielles sur les effectifs propres, approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux effectifs propres, ainsi que l'efficacité de ces mesures	179
S1-5	Objectifs relatifs à la gestion des incidences négatives matérielles, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités matériels	180
S1-6	Caractéristiques des employés de l'entreprise	181
S1-7	Caractéristiques des non-employés au sein des effectifs de l'entreprise	182
S1-8	Couverture des négociations collectives et dialogue social	182

INFORMATIONS SOCIALES		PAGE
S1-9	Données relatives à la diversité	182
S1-10	Salaires adéquats	183
S1-11	Protection sociale	184
S1-12	Personnes en situation de handicap	185
S1-13	Données relatives à la formation et le développement des compétences	186
S1-14	Données relatives à la santé et à la sécurité	187
S1-15	Données relatives à l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée	189
S1-16	Données relatives à la rémunération (écart salarial et rémunération totale)	189
S1-17	Incidents, plaintes et impacts graves sur les Droits de l'Homme	190
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	191
SBM-2	Intérêts et vision des parties prenantes	73

Obligations d'information et
incorporation par référence

(6-7)

INFORMATIONS SOCIALES		PAGE
SBM-3	Incidences, risques et opportunités matérielles, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise	76
S2-1	Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	194
S2-2	Procédure d'engagement avec les travailleurs de la chaîne de valeur en ce qui concerne les incidences	194
S2-3	Procédure visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	195
S2-4	Mesures concernant les incidences matérielles sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux travailleurs de la chaîne de valeur, ainsi que l'efficacité de ces mesures	195
S2-5	Objectifs relatifs à la gestion des incidences négatives matérielles, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités matériels	197
ESRS S3	Communautés affectées	Non matériel
SBM-2	Intérêts et vision des parties prenantes	Non matériel
SBM-3	Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise	Non matériel
S3-1	Politiques relatives aux communautés affectées	Non matériel
S3-2	Procédure d'engagement avec les communautés affectées en ce qui concerne les incidences	Non matériel

INFORMATIONS SOCIALES		PAGE
S3-3	Procédure visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés affectées de faire part de leurs préoccupations	Non matériel
S3-4	Mesures concernant les incidences matérielles sur les communautés affectées, approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux travailleurs de la chaîne de valeur, ainsi que l'efficacité de ces mesures	Non matériel
S3-5	Objectifs relatifs à la gestion des incidences négatives matérielles, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités matériels	Non matériel
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	198
SBM-2	Intérêts et vision des parties prenantes	73
SBM-3	Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise	76
S4-1	Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux	201
S4-2	Procédure d'engagement avec les consommateurs et utilisateurs finaux en ce qui concerne les incidences	201
S4-3	Procédure visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations	202
S4-4	Mesures concernant les incidences matérielles sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux consommateurs et utilisateurs finaux, ainsi que l'efficacité de ces mesures	203
S3-5	Objectifs relatifs à la gestion des incidences négatives matérielles, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités matériels	207



Obligations d'information et
incorporation par référence

(7-7)

INFORMATIONS RELATIVES À LA GOUVERNANCE		PAGE
ESRS G1	Conduite des affaires	209
GOV-1	Rôle des organes d'administration, de gestion et de supervision	47
IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités matériels	85
G1-1	Culture d'entreprise et politiques de conduite des affaires	211
G1-2	Gestion des relations avec les fournisseurs	217
G1-3	Prévention et détection de corruption et des pots-de-vin	219
G1-4	Incidents de corruption ou de pots-de-vin confirmés	220
G1-5	Influence politique et activités de lobbying	220
G1-6	Pratiques de paiement	221





Les sujets matériels selon l'exercice de double matérialité

Sur base de l'exercice de double matérialité, les sujets ci-dessous ont été considérés comme matériels et sont donc publiés, conformément aux exigences ESRS, dans ce Rapport :

● Environnement :

- Changement climatique - Adaptation au changement climatique
- Changement climatique - Atténuation du changement climatique
- Changement climatique - Énergie
- Eau et ressources marines - Consommation d'eau
- Utilisation des ressources et économie circulaire - Flux des ressources, y compris l'utilisation des ressources
- Utilisation des ressources et économie circulaire - Déchets

▲ Social :

- Effectifs propres - Conditions de travail > Santé et sécurité
- Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Égalité des sexes et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale
- Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Mesures contre la violence et le harcèlement sur le lieu de travail
- Effectifs propres - Égalité de traitement et des chances pour tous > Diversité
- Travailleurs de la chaîne de valeur - Conditions de travail > Salaires adéquats
- Consommateurs et utilisateurs finaux - Sécurité personnelle des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux > Santé et sécurité

◆ Gouvernance :

- Conduite des affaires - Culture d'entreprise > Protection des whistleblowers
- Conduite des affaires - Gestion des relations avec les fournisseurs
- Conduite des affaires - Corruption > Prévention et détection, y compris la formation
- Conduite des affaires - Corruption > Incidents

Les sujets non-matériels selon l'exercice de double matérialité

Les sujets suivants ont été identifiés comme non-matériels selon l'exercice de double matérialité. Ces sujets ont également été comparés à des cadres comme celui de l'EPRA, du SASB et de MSCI. Ils ont ensuite été vérifiés avec des pairs lors d'une analyse de marché pour confirmer cette réflexion.

Pollution de l'air, des sols et de l'eau

La pollution a été déterminée comme moins matérielle pour Befimmo, à la fois en termes de perspective d'impact et financière. La pollution de l'air résultant des particules fines ainsi que la contamination des sols et des eaux à travers la chaîne de valeur (résultant de dépôt de déchets ou d'utilisation occasionnelle de substances dangereuses) sont à prendre en compte, mais sont bien moins importantes que pour le secteur de l'industrie. Befimmo possède un plan d'action solide, à la fois pour les projets et pour les immeubles en opération afin de minimiser les risques autant que possible.

Biodiversité et écosystèmes

La biodiversité a été considérée comme un sujet moins matériel pour Befimmo, tant du point de vue financier que du point de vue de l'impact matériel. Les zones urbaines sont déjà très développées, laissant peu d'écosystèmes naturels à conserver ou à améliorer. Les réglementations et les incitations dans les zones urbaines ciblent de plus en plus le changement climatique et la circularité, tandis que les mandats explicites en matière de biodiversité restent rares. Les parties prenantes, y compris les investisseurs et les locataires, accordent généralement la priorité aux questions mesurables et à fort impact telles que l'empreinte carbone et l'efficacité opérationnelle, qui influencent directement les paramètres financiers. Au niveau de la chaîne de valeur, Befimmo donne la priorité aux fournisseurs locaux, ce qui réduit également tout risque de destruction des écosystèmes.

Certification des immeubles

Le Leadership Committee a ajouté ce sujet à la liste des enjeux sectoriel pour Befimmo. Lors de l'exercice de double matérialité, ce sujet n'a pas été considéré comme significativement matériel pour l'entreprise, en termes de perspective d'impact mais aussi financière. Il n'en demeure pas moins que Befimmo a décidé de consacrer un chapitre à ce sujet. En effet, les certifications des immeubles font partie intégrante de notre secteur d'activité et nous permet d'améliorer petit à petit nos projets et nos immeubles en opération.

Mobilité et accessibilité des immeubles

Le Leadership Committee a ajouté ce sujet à la liste des enjeux sectoriel pour Befimmo. Lors de l'exercice de double matérialité, ce sujet n'a pas été considéré comme significativement matériel pour l'entreprise, en termes de perspective d'impact mais aussi financière. Il n'en demeure pas moins que Befimmo a décidé de consacrer un chapitre à ce sujet. En effet, la localisation stratégique des immeubles est au cœur de la stratégie de l'entreprise. Des immeubles bien localisés (stratégiquement) contribuent à des villes plus vertes et diminuent la pollution.

Travail des enfants et Travail forcé

Le travail des enfants et le travail forcé ont été identifiés comme moins matériels pour Befimmo, tant du point de vue financier que du point de vue de l'impact matériel. Au sein de notre propre personnel, il n'y a pas de risque significatif d'incidents liés au travail des enfants et au travail forcé. Au niveau de la chaîne de valeur, les fournisseurs de Befimmo sont principalement situés dans des pays couverts par une réglementation stricte en matière de Droits de l'Homme. Ils ne sont donc pas considérés comme exposés au risque d'incidents liés au travail des enfants ou au travail forcé.

Communautés affectées

Les communautés affectées ont été déterminées comme moins matérielles pour Befimmo, à la fois en termes de perspective d'impact et financière. Ceci signifie que, même si l'impact sur les communautés locales fait partie du Plan d'Action 2030 de l'entreprise, celui-ci n'est pas considéré comme aussi important ou influent comparé à d'autres facteurs si l'on prend en compte ses conséquences financières ou l'étendue de son impact.

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

Le tableau ci-après regroupe toutes les données spécifiques qui proviennent d'autres législations européennes comme listées dans l'Annexe B des ESRS 2. Il indique où ces données se trouvent dans notre Rapport et lesquelles sont considérées comme « non matérielles ».



Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(1-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS 2 GOV-1	21 (d)	Diversité des genres au sein du Conseil	Indicateur n° 13 Tableau 1 de l'Annexe I	/	Règlement délégué de la Commission (UE) 2020/1816, Annexe II	/	49, 51
ESRS 2 GOV-1	21 (e)	Pourcentage de membres du Conseil qui sont indépendants	/	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II	/	49, 51
ESRS 2 GOV-4	30	Déclaration sur la due diligence	Indicateur n° 10 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	60
ESRS 2 SBM-1	40 (d) i	Participation à des activités liées aux combustibles fossiles	Indicateur n° 4 Tableau 1 de l'Annexe I	Article 449a du Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Tableau 1 : Informations qualitatives sur le risque environnemental et Tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II	/	-
ESRS 2 SBM-1	40 (d) ii	Participation à des activités liées à la production de produits chimiques	Indicateur n° 9 Tableau 2 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II	/	-
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iii	Participation à des activités liées aux armes controversées	Indicateur n° 14 Tableau 1 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 12(1) ; Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II.	/	68

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(2-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iv	Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac	/	/	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 12(1) ; Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II.	/	68
ESRS E1-1	14	Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2050	/	/	/	Règlement (UE) 2021/1119, Article 2(1)	117
ESRS E1-1	16 (g)	Entreprises exclues des critères de référence alignées sur l'Accord de Paris	/	Article 449a Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Modèle 1 : Portefeuille bancaire — Indicateurs du risque de transition potentiellement lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 12(1)(d) à (g), et Article 12(2)	/	NA
ESRS E1-4	34	Objectifs de réduction des émissions de GES	Indicateur n° 4 Tableau 2 de l'Annexe I	Article 449a Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Modèle 3 : Portefeuille bancaire — Indicateurs du risque de transition potentiellement lié au changement climatique : Paramètres d'alignement	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 6	/	135
ESRS E1-5	38	Consommation d'énergie provenant de sources fossiles, ventilée par source (uniquement les secteurs à fort impact sur le climat)	Indicateur n° 5 Tableau 1 et Indicateur n° 5 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	137, 247

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(3-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS E1-5	37	Consommation et mixité énergétiques	Indicateur n° 5 Tableau 1 de l'Annexe I	/	/	/	137, 239, 247
ESRS E1-5	40-43	Intensité énergétique associée aux activités dans les secteurs à fort impact sur le climat	Indicateur n° 6 Tableau 1 de l'Annexe I	/	/	/	137, 239, 247
ESRS E1-6	44	Émissions brutes de GES des scopes 1, 2 et 3 et émissions totales de GES	Indicateurs n° 1 et 2 Tableau n° 1 de l'Annexe I	Article 449a ; Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Modèle 1 : Portefeuille bancaire — Indicateurs du risque de transition potentiellement lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 5(1), 6 et 8(1)	/	137, 239, 248
ESRS E1-6	53-55	Intensité des émissions brutes de GES	Indicateur n° 3 Tableau 1 de l'Annexe I	Article 449a ; Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Modèle 3 : Portefeuille bancaire — Indicateurs du risque de transition potentiellement lié au changement climatique : Paramètres d'alignement	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 8(1)	/	137, 239, 248
ESRS E1-7	56	Élimination des GES et crédits carbone	/	/	/	Règlement (UE) 2021/1119, Article 2(1)	Non matériel
ESRS E1-9	66	Exposition du portefeuille de référence aux risques physiques liés au climat	/	/	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Annexe II ; Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II.		85, 141

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(4-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS E1-9	66 (a) et 66 (c)	Ventilation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique ; Localisation des actifs importants exposés à un risque physique important	/	Article 449a : Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 paragraphes 46 et 47 Modèle 5 : Portefeuille bancaire — Indicateurs du risque physique potentiellement lié au changement climatique : Expositions soumises à un risque physique	/	/	141
ESRS E1-9	67 (c)	Répartition de la valeur comptable de ses actifs immobiliers par classes d'efficacité énergétique	/	Article 449a du Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 paragraphe 34 Modèle 2 : Portefeuille bancaire — Indicateurs du risque de transition potentiellement lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers — Efficacité énergétique des sûretés	/	/	141
ESRS E1-9	69	Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat	/	/	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Annexe II	/	141
ESRS E2-4	28	Quantité de chaque polluant figurant à l'Annexe II de la réglementation E-PRTR (Registre européen des rejets et transferts de polluants) émise dans l'air, l'eau et le sol	Indicateur n° 8 Tableau n° 1 de l'Annexe I et Indicateur n° 2 Tableau n° 2 de l'Annexe I et Indicateur n° 1 Tableau n° 2 de l'Annexe I et Indicateur n° 3 Tableau n° 2 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS E3-1	9	Eau et ressources marines	Indicateur n° 7 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	144



Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(5-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS E3-1	13	Politique dédiée	Indicateur n° 8 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	144
ESRS E3-1	14	Océans et mers durables	Indicateur n° 12 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS E3-4	28 (c)	Total de l'eau recyclée et réutilisée	Indicateur n° 6.2 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	147, 252
ESRS E3-4	29	Consommation totale d'eau en m ³ par revenu net sur les activités propres	Indicateur n° 6.1 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	147, 252
ESRS 2- IRO 1-E4	16 (a) i	/	Indicateur n° 7 Tableau 1 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS 2- IRO 1-E4	16 (b)	/	Indicateur n° 10 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS 2- IRO 1-E4	16 (c)	/	Indicateur n° 14 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS E4-2	24 (b)	Pratiques ou politiques agricoles/ terrestres durables	Indicateur n° 11 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(6-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS E4-2	24 (c)	Pratiques ou politiques des océans/mers durables	Indicateur n° 12 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS E4-2	24 (d)	Politiques de lutte contre la déforestation	Indicateur n° 15 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS E5-5	37 (d)	Déchets non recyclés	Indicateur n° 13 Tableau 2 de l'Annexe I	/	/	/	156, 253
ESRS E5-5	39	Déchets dangereux et déchets radioactifs	Indicateur n° 9 Tableau 1 de l'Annexe I	/	/	/	156, 253
ESRS 2- SBM3 - S1	14 (f)	Risque d'incidents liés au travail forcé	Indicateur n° 13 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	76
ESRS 2- SBM3 - S1	14 (g)	Risque d'incidents liés au travail des enfants	Indicateur n° 12 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	76
ESRS S1-1	20	Engagements en matière de Droits de l'Homme	Indicateur n° 9 Tableau n° 3 et Indicateur n° 11 Tableau n° 1 de l'Annexe I	/	/	/	177

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(7-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS S1-1	21	Politiques de due diligence sur les questions abordées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail	/	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II	/	177
ESRS S1-1	22	Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains	Indicateur n° 11 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	177
ESRS S1-1	23	Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail	Indicateur n° 1 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	177
ESRS S1-3	32 (c)	Mécanismes de traitement des griefs/plaintes	Indicateur n° 5 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	178
ESRS S1-14	88 (b) et (c)	Nombre de décès et nombre et taux d'accidents du travail	Indicateur n° 2 Tableau 3 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II	/	187, 268
ESRS S1-14	88 (e)	Nombre de jours perdus en raison de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies	Indicateur n° 3 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	187, 268
ESRS S1-16	97 (a)	Écart salarial non ajusté entre les hommes et les femmes	Indicateur n° 12 Tableau 1 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II	/	189, 269

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(8-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS S1-16	97 (b)	Ratio de rémunération excessif du CEO	Indicateur n° 8 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	58, 189
ESRS S1-17	103 (a)	Incidents de discrimination	Indicateur n° 7 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	190, 270
ESRS S1-17	104 (a)	Non-respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des lignes directrices de l'OCDE	Indicateur n° 10 Tableau n° 1 et Indicateur n° 14 Tableau 3 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II ; Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 12(1).	/	190, 270
ESRS 2- SBM3 - S2	11 (b)	Risque important de travail des enfants ou de travail forcé dans la chaîne de valeur	Indicateurs n° 12 et n° 13 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	76
ESRS S2-1	17	Engagements en matière de Droits de l'Homme	Indicateur n° 9 Tableau n° 3 et Indicateur n° 11 Tableau 1 de l'Annexe I	/	/	/	194
ESRS S2-1	18	Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	Indicateur n° 11 et n° 4 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	194
ESRS S2-1	19	Non-respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des lignes directrices de l'OCDE	Indicateur n° 10 Tableau 1 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II ; Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 12(1).	/	194

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(9-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS S2-1	19	Politiques de due diligence sur les questions abordées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail		/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II ;	/	194
ESRS S2-4	36	Questions et incidents relatifs aux Droits de l'Homme liés à sa chaîne de valeur en amont et en aval	Indicateur n° 14 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	195
ESRS S3-1	16	Engagements en matière de Droits de l'Homme	Indicateur n° 9 Tableau n° 3 de l'annexe I et Indicateur n° 11 Tableau n° 1 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS S3-1	17	Non-respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme, des principes de l'OIT et des lignes directrices de l'OCDE	Indicateur n° 10 Tableau 1 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II ; Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 12(1).	/	Non matériel
ESRS S3-4	36	Questions et incidents liés aux Droits de l'Homme	Indicateur n° 14 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	Non matériel
ESRS S4-1	16	Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux	Indicateur n° 9 Tableau n° 3 et Indicateur n° 11 Tableau n° 1 de l'Annexe I	/	/	/	201

Données spécifiques provenant d'autres législations européennes

(10-10)

EXIGENCE DE PUBLICATION	PARAGRAPHE	ÉTATS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	RÉFÉRENCE SFDR	RÉFÉRENCE PILIER 3	RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE	RÉFÉRENCE À LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT	PAGE
ESRS S4-1	17	Non-respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des lignes directrices de l'OCDE	Indicateur n° 10 Tableau 1 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II ; Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 12(1).	/	201
ESRS S4-4	35	Questions et incidents liés aux Droits de l'Homme	Indicateur n° 14 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	203
ESRS G1-1	10 (b)	Convention des Nations Unies contre la corruption	Indicateur n° 15 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	211
ESRS G1-1	10 (d)	Protection des whistleblowers	Indicateur n° 6 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/		212
ESRS G1-4	24 (a)	Amendes pour violation des lois anticorruption et anti-pots-de-vin	Indicateur n° 17 Tableau 3 de l'Annexe I	/	Règlement délégué (UE) 2020/1816, Annexe II	/	220, 275
ESRS G1-4	24 (b)	Normes de lutte contre la corruption et les pots-de-vin	Indicateur n° 16 Tableau 3 de l'Annexe I	/	/	/	220, 275

04.

ENVI-

RONNEMENT

•

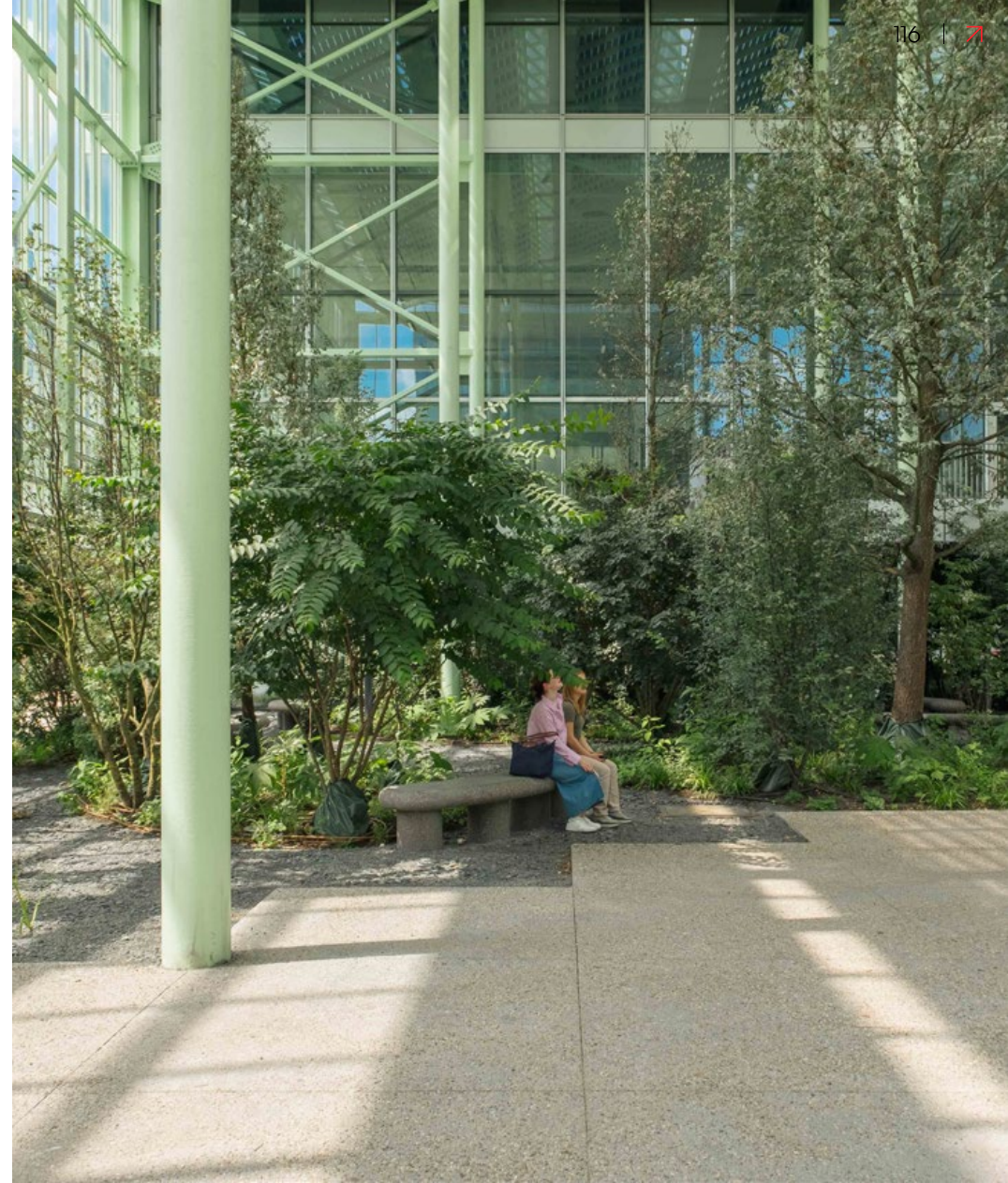
Les entreprises jouent un rôle majeur dans l'environnement. Elles consomment des ressources, produisent des émissions et génèrent des déchets. Elles ont donc un impact significatif sur la planète. C'est pourquoi la durabilité environnementale est si importante pour tous les secteurs d'activité. En adoptant des pratiques durables, Befimmo peut réduire son impact sur l'environnement et contribuer à protéger la planète pour les générations futures.

Changement climatique	116
-----------------------	-----

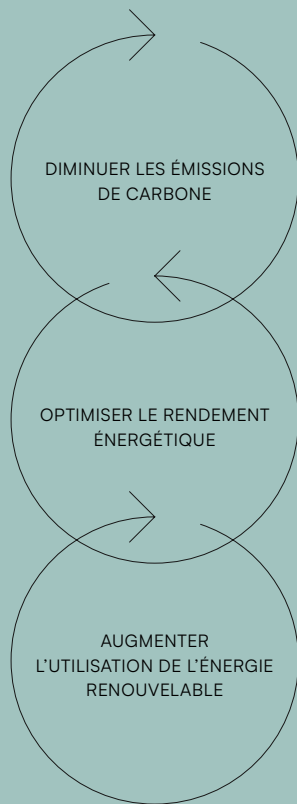
Eau et ressources marines	142
---------------------------	-----

Utilisation des ressources et économie circulaire	149
---	-----

L'Accord de Paris et le rapport d'évaluation du GIEC ont mis en évidence la nécessité de contenir le réchauffement climatique dans une hausse de température de maximum 1,5°C. En tant qu'acteur de l'immobilier, nous avons un rôle crucial à jouer pour limiter l'impact sur l'environnement.



Stratégie de décarbonisation de Befimmo



pour atteindre l'objectif net zéro carbone d'ici 2050

• GOV - 3

Intégration des performances relatives au développement durable dans les systèmes de plan d'intéressement

Pour des informations plus détaillées, merci de vous référer au chapitre **Intégration des performances relatives au développement durable dans les systèmes de plan d'intéressement** à la page 58 du présent Rapport.

• E-1

Plan de transition pour atténuer le changement climatique

Stratégie de décarbonisation

Befimmo a mis au point un plan de transition pour atteindre l'objectif net zéro carbone d'ici 2050.

Cette stratégie de décarbonisation est basée sur les trois piliers suivants :

01. DIMINUER LES ÉMISSIONS DE CARBONE

02. OPTIMISER LE RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

03. AUGMENTER L'UTILISATION DE L'ÉNERGIE RENOUVELABLE



CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL ↗

Ce parcours concerne tous les aspects de notre portefeuille :

ZEN ↘



Pour les projets de (re)développement

- Rénovation des immeubles existants plutôt que la démolition et la reconstruction afin de minimiser le carbone embarqué ;
- 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 embarqué ;
- Maximisation du potentiel de rénovation, d'adaptation future, de démantèlement, de changement d'utilisation et de circularité pour prolonger la vie des immeubles, et ainsi 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, d'orientation de l'immeuble, 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 et détaillées dans des lignes directrices. Avec cette approche et cet objectif, Befimmo vise à atteindre une efficacité énergétique qui va au delà des exigences légales.

Pour les immeubles en opération

- Réduction des émissions de carbone opérationnelles en optimisant la demande d'énergie et en améliorant l'efficacité des immeubles ;
- Limitation du gaspillage d'énergie tout en maintenant des conditions de confort optimales pour les occupants ;
- Développement et maximisation de la part d'énergie renouvelable autoproduite ;
- 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 Project et Property Management dans les choix stratégiques et les décisions relatives à tous les aspects environnementaux du portefeuille. En collaboration avec les divisions immobilières de l'entreprise, ils s'assurent que les exigences de Befimmo (consolidées dans les lignes directrices) garantissent la performance énergétique et minimisent les impacts environnementaux.

Pour atteindre ses objectifs de décarbonisation, Befimmo utilise deux approches complémentaires, à savoir la méthodologie proposée par la Science Based Targets Initiative (SBTi) et celle proposée par l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor ou 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 basés sur la science avec pour objectif ultime d'atteindre le net zéro carbone en 2050. Befimmo utilise ces deux références dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie de décarbonisation.

Ces objectifs basés sur la science offrent aux entreprises un chemin prédéfini pour réduire leurs émissions conformément aux objectifs de l'Accord de Paris.

L'outil CRREM permet de déterminer le « point de basculement » qui indique le moment où les émissions de CO₂ deviennent supérieures au maximum soutenable de la trajectoire de décarbonisation reflétée dans l'Accord de Paris. Befimmo a choisi la trajectoire 1,5°C du CRREM comme scénario de référence et monte le niveau en prenant en compte l'objectif encore plus ambitieux de rester 10% sous cette courbe.



CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL 

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 Project et Property Management dans les choix stratégiques et les décisions relatives à tous les aspects environnementaux du portefeuille.



SQ ANTWERP TOWER 



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.

Les graphiques de droite illustrent 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.

Les objectifs fixés par l'entreprise à l'horizon 2030 sont conformes aux ambitions de l'Accord de Paris. Au-delà, Befimmo va devoir développer et établir un plan d'action 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.

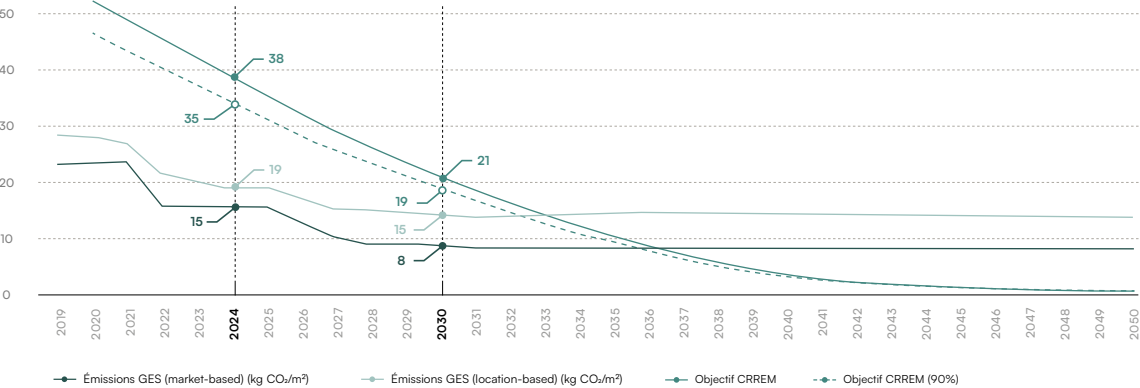
En 2024 :

- Les émissions spécifiques market-based (15 kg CO₂/m²) des immeubles sont inférieures à celles de l'année de référence 2019 (23 kg CO₂/m²) ;
- Les émissions spécifiques location-based (19 kg CO₂/m²) des immeubles sont inférieures à celles de l'année de référence 2019 (28 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 159 kWh/m². En 2024, 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)



● L'OUTIL CRREM

Befimmo dispose 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.

Contrat de fourniture d'électricité

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

Befimmo s'assure qu'en plus du contrat de fourniture d'électricité verte qu'elle a mis en place pour les immeubles gérés par le propriétaire, l'entreprise encourage les occupants des immeubles gérés par les locataires 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.

ZIN 

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.

Émissions de GES bloquées (locked-in)

Pour Befimmo, les équipements et biens suivants et leurs émissions de GES peuvent représenter des émissions de GES bloquées :

- Des chaudières à gaz installées récemment dans certains immeubles de l'entreprise et les émissions de combustion stationnaire associées ;
- Les immeubles localisés en dehors des centres-villes et les émissions liées au transport des visiteurs vers ces immeubles.

Ces sources sont réduites au fil du temps conformément à notre stratégie ESG :

- Les biens stratégiques qui restent dans notre portefeuille sont redéveloppés au terme de leurs contrats de bail. Tous les redéveloppements sont pensés pour éviter toutes formes d'émissions de GES bloquées ;
- Se concentrer sur et maintenir nos immeubles dans les centres villes et accessibles par un ou plusieurs moyens de transport.

Alignement du plan de transition

Le plan de transition de Befimmo est aligné sur l'acte délégué relatif à l'atténuation du changement climatique dans le cadre du règlement européen sur la Taxonomie. Les exigences techniques de la Taxonomie de l'UE pour l'alignement des actifs sont principalement liées à l'amélioration de la performance énergétique des immeubles.

L'entreprise est également alignée sur les critères de référence de l'UE conformes à ceux de Paris, comme indiqué dans ce chapitre.

Alignement de la stratégie commerciale et du plan financier

L'approche ESG est profondément ancrée dans la stratégie générale et le plan financier de Befimmo. Des procédures de gestion pertinentes ont été mises au point à chaque étape du cycle économique, ainsi que des indicateurs clés de performance (KPIs) appropriés :

- La procédure de due diligence et d'évaluation des risques pour l'achat de nouveaux biens inclue un audit des risques techniques, réglementaires, environnementaux et de Santé & Sécurité, y compris la contamination des sols ;
- Les projets de (re)développement sont surveillés à tous les stades pour assurer que le projet est conforme aux attentes de l'entreprise ;
- Les immeubles en opération sont soumis à un plan d'action environnemental, qui comprend des actions nécessaires pour atteindre les objectifs fixés pour ces immeubles ;
- Le parcours de formation de tous les employés, y compris les nouvelles recrues, comprends une formation ESG.

Le contenu du plan de transition est présenté au Conseil d'administration. Des informations plus détaillées peuvent être consultées dans la section **Informations fournies aux organes d'administration, de gestion et de supervision de l'entreprise et enjeux de développement durable traités par ces organes** à la page 55 du présent Rapport.



• SBM-3

Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise

Améliorer la résilience des immeubles est un aspect essentiel pour protéger des vies humaines, assurer une stabilité économique et encourager le développement durable.

Afin de comprendre les risques futurs et de prendre des mesures proactives pour protéger ses actifs et ses investissements, Befimmo a entamé une évaluation approfondie des risques climatiques de son portefeuille, conformément aux exigences de la Taxonomie de l'UE. L'entreprise sera alors en mesure d'évaluer toutes les mesures d'adaptation à mettre en œuvre en priorité pour les immeubles présentant un risque climatique moyen ou élevé. L'analyse de la résilience de l'ensemble du portefeuille a débuté en 2023 et sera achevée au plus tard en 2030.

À ce jour, 16 études (représentant 46% du portefeuille en opération) ont été réalisées. Seulement trois immeubles présentent un risque climatique moyen à court terme (par exemple d'ici 2040) lié aux fortes pluies inattendues et aux inondations. Un plan d'action et un budget associé ont été mis en place pour chacun d'entre eux.

De cette manière, Befimmo va pouvoir réfléchir profondément à sa création de valeur à long terme dans un contexte où l'impact du changement climatique va continuer à grandir, de plus en plus vite. 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'Action 2030 par des investissements fondamentaux, non seulement pour atténuer les risques, mais aussi pour construire un modèle d'entreprise rentable qui saisira les opportunités de cette nouvelle réalité future.

En plus des évaluations des risques, d'autres actions clés doivent être mises en place pour favoriser la résilience climatique des immeubles :

- Collaboration et partage de connaissance : Le partage de connaissance et des bonnes pratiques peut nourrir l'innovation collective et accélérer l'adoption de stratégies pour des immeubles plus résilients face au changement climatique ;
- Des matériaux durables : Le choix des matériaux et des technologies est essentiel pour construire des immeubles plus résilients face au changement climatique.

Plus d'informations générales sur la stratégie et le modèle d'entreprise peuvent être consultées dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** en page 84 du présent Rapport.

Améliorer la résilience des immeubles est un aspect essentiel pour protéger des vies humaines, assurer une stabilité économique et encourager le développement durable.

● IRO-1

Description des procédures permettant d’identifier et d’évaluer les incidences, risques et opportunités matériels liés au changement climatique

(1-3)

Le tableau ci-dessous contient des informations plus détaillées sur les IROs généraux relatifs au climat figurant à la page 77 du présent Rapport.



– Incidences négatives

- Contribution au changement climatique suite aux émissions de CO₂
- Dégâts aux immeubles
- Impact sur la santé et le bien-être des citoyens (inondations, température, pollution de l’air)
- Contribution à l’épuisement des ressources naturelles et au changement climatique via l’utilisation de matières premières

+ Incidences positives

- Résilience face à des scénarios potentiels de changement climatique, menant à un impact positif sur le changement climatique et la pollution
- Définition de nouvelles stratégies de rénovation pour réduire les émissions de GES des immeubles en opération et des futurs projets
- Contribution à des villes plus durables

! Risques de transition

- Politique et Légal
- Augmenter les coûts sur les émissions de GES
 - Risque lié au changement des politiques visant à adopter des solutions en matière d’efficacité énergétique
 - Exposition à des litiges pour défaut d’atténuation du ou d’adaptation au changement climatique
 - Renforcement des obligations de reporting des émissions
 - Conséquences financières en cas de non-respect des nouveaux standards et réglementations

- Technologie
- Substitution des produits existants avec des alternatives à faible teneur en carbone
 - Coût de la transition vers des technologies à plus faible émission
 - Calendrier de développement et de déploiement de la technologie pour les améliorations ou les innovations

● IRO-1

Description des procédures permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités matériels liés au changement climatique

(2-3)



! Risques de transition

Marché

- Changement de comportement et des préférences des consommateurs
- Évolution de l'offre et de la demande pour certains produits de base
- Augmentation du prix des matières premières

Réputation

- Augmentation des attentes et les préoccupations des parties prenantes
- Mauvais feedback des parties prenantes
- Changement des perceptions des clients ou de communautés sur la contribution d'une organisation

! Risques physiques

Aigues (causé par un événement) : Sévérité accrue de catastrophes climatiques

- Liés à la température : Vague de chaleur, vague de froid
- Liés au vent : Grosses tempêtes
- Liés à l'eau : Sécheresse, fortes précipitations, inondations, grêle

Chroniques : Changements à long terme des tendances climatiques

- Liés à la température : Longue période de température plus haute ou plus basse, risque de chaleur, risque de feu
- Liés au vent : Changement des tendances des vents
- Liés à l'eau : Modification du régime des précipitations et des types de précipitations, stress hydrique, élévation du niveau de l'eau
- Liés au sol : Dégradation des sols

MENANT À

- Une dépréciation d'actifs et actifs inutilisés
- Une dégradation et obsolescence des immeubles menant à une augmentation des coûts d'investissement et de rénovation
- Une baisse de l'attractivité pour les clients (potentiels), menant à une baisse des revenus
- Une évolution brusque et inattendue des prix de l'énergie
- Une augmentation des coûts d'assurance pour les immeubles et augmentation des investissements pour les adapter à la situation climatique future

● IRO-1

Description des procédures permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités matériels liés au changement climatique

(3-3)

Plus d'informations sur la gestion de IROs peuvent être consultées dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** à la page 84 du présent Rapport.

 OpportunitésEfficacité des ressources

- Amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles
- Réduction de l'utilisation des ressources en énergie et donc des coûts opérationnels

Source d'énergie

- Transition vers des sources d'énergie plus propres menant à une réduction du coût annuel en énergie
- Utilisation de nouvelles technologies plus durables

Produits et services

- Augmentation de la demande et de loyers pour des immeubles plus propres et plus durables
- Amélioration de la position concurrentielle de l'entreprise
- Utilisation de solutions de construction durables ou recyclées

Marchés

- Amélioration de l'accès au capital et de la compétitivité des coûts financiers
- Augmentation de la valeur du marché

Résilience

- Amélioration de l'efficacité
- Développement de nouveaux processus de production
- Création de nouveaux concepts et services

MENANT À

- Une meilleure compréhension de la localisation du portefeuille en termes de zones à haut risque
- Une attraction de locataires et un haut taux d'occupation
- Des loyers plus élevés pour un immeuble durable
- Une meilleure réputation et une bonne position sur le marché

Risques et opportunités de 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'adhésion de tous les pays au Pacte de Glasgow pour le climat afin de maintenir l'objectif de 1,5°C et de finaliser les éléments de l'Accord de Paris laissés en suspens.

Le Pacte de Glasgow pour le climat, associé à l'ambition et à l'action accrue des pays, signifie que l'objectif de 1,5°C reste en vue et il 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.

L'objectif européen va certainement accélérer le processus de rénovation des portefeuilles d'immeubles. Une entreprise qui ne prend pas en compte les risques climatiques s'expose à des pertes financières et de réputation.

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.

Cet objectif va certainement accélérer le processus de rénovation des portefeuilles d'immeubles. Une entreprise qui ne prend pas en compte les risques climatiques s'expose à 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. En plus de la sensibilisation au changement climatique, les considérations de coût liées à l'augmentation des taxes environnementales influencent également le comportement des occupants.

En outre, la transition vers une économie à faibles émissions de carbone peut impliquer de vastes changements politiques, juridiques, technologiques et commerciaux pour répondre aux exigences d'atténuation et d'adaptation liées au changement climatique. En fonction de la nature, de la rapidité et de l'orientation de ces changements, les risques de transition peuvent représenter des niveaux variables de risques financiers et de réputation pour les organisations.

La réponse de Befimmo aux incidences de transition est la suivante :

- Un contrôle permanent et une conformité aux lois et normes concernées ;
- Une collaboration avec les organismes du secteur pour suivre de près les législations émergentes et analyser en permanence les préférences des occupants ;
- Une évaluation de l'empreinte carbone de l'entreprise sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, la définition d'une stratégie pour la réduire et l'identification des leviers d'action.



Risques et opportunités physiques

Le portefeuille de Befimmo est progressivement exposé à des conditions climatiques extrêmes qui deviennent de plus en plus fréquentes et extrêmes. Ces changements encouragent l'entreprise à prendre des actions préventives. En effet, ces conditions affectent non seulement la solidité des immeubles, mais aussi la sécurité des occupants et les communautés adjacentes.

Afin de comprendre à quel point le portefeuille stratégique de Befimmo est exposé aux futures tendances climatiques et aux catastrophes naturelles, l'entreprise a mené - en plus de son analyse des risques climatiques en cours - une analyse au moyen du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Cet outil utilise la base de données « Munich Re » comme source d'information. L'analyse des risques physiques se base sur trois scénarios climatiques scientifiques adoptés par le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC) :

- RCP2.6, SSP1-2.6 : La température moyenne mondiale augmente de 1,3 à 2,4°C. Dans ce scénario, le plus favorable, les émissions mondiales de CO₂ baissent drastiquement, mais pas assez vite pour atteindre le net zéro après 2050. Il envisage les mêmes changements socio-économiques en faveur du développement durable que le SSP1-1.9, mais les températures se stabilisent aux alentours de +1,8°C d'ici la fin du siècle.
- RCP4.5, SSP2-4.5 : La température moyenne mondiale augmente de 2,1 à 3,5°C. C'est un scénario « moyen ». Les émissions de CO₂ restent plus ou moins au même niveau avant de baisser vers le milieu du siècle, mais n'atteignent pas le net zéro d'ici 2100. Les facteurs socio-économiques suivent leurs courbes historiques, sans changements majeurs. Le progrès de durabilité est lent, avec le développement et les revenus qui augmentent de manière inégale. Dans ce scénario, la température monte de 2,7°C d'ici la fin du siècle.

- RCP8.5, SSP5-8.5 : La température moyenne mondiale augmente de 3,3 à 5,7°C (le pire des scénarios). C'est un futur à éviter à tout prix. Les émissions de CO₂ actuelles doublent quasiment d'ici 2050. L'économie mondiale se développe rapidement, mais cette croissance est nourrie par l'exploitation d'énergie fossile et des modes de vie intensifs. D'ici à 2100, la température moyenne mondiale augmente d'un inquiétant 4,4°C.

La réponse de Befimmo face à ces incidences physiques est la suivante :

- Réalisation d'une évaluation des risques climatiques physiques pour déterminer quels immeubles stratégiques doivent être améliorés ;
- Pour chaque immeuble considéré comme critique, évaluation des mesures à mettre en place pour atténuer les risques identifiés ;
- Sécurisation de ces risques via des politiques de couvertures d'assurance qui protège le portefeuille contre la perte de loyer due à des catastrophes naturelles comme des inondations, des incendies et des tempêtes, avec une valeur totale assurée au moins égale à la valeur du bilan des actifs.

Plus d'informations concernant la gestion des IROs peuvent être consultées dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** à la page 84 du présent Rapport.

• E1-2

Politiques relatives à l'atténuation du et à l'adaptation au changement climatique

Befimmo possède une Politique ESG globale qui couvre les différents aspects de l'atténuation du et de l'adaptation au changement climatique. Cette Politique ESG amène des actions concrètes et permet de fixer des objectifs :

- Befimmo a fixé des objectifs ambitieux alignés au modèle de la Science Based Targets Initiative ;
- Befimmo utilise l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour évaluer l'évolution du portefeuille en 2030 et 2050 ;
- En vue de s'adapter au changement climatique, chaque immeuble et projet est soumis à une évaluation des risques et de leur vulnérabilité climatique ;
- La Taxonomie de l'UE exige que tous les projets suivent les critères techniques liés à « l'atténuation du changement climatique ».

Befimmo s'aligne avec des initiatives bien connues afin de créer un cadre solide pour des actions futures :

- Le GHG Protocol ;
- La Belgian Alliance for Climate Action ;
- La Task Force on Climate-Related Financial Disclosures ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les exigences BREEAM ;
- Les Objectifs de Développement Durable.





• E1-3

Actions et ressources relatives aux politiques de lutte contre le changement climatique

Atténuation du et adaptation au changement climatique

- Befimmo évalue son portefeuille et a pu identifier un certain nombre d'actifs présentant un risque climatique potentiel. Parallèlement, des études et analyses spécifiques ont été réalisées 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.

Énergie renouvelable

- D'ici 2030, Befimmo vise à atteindre une production d'énergie renouvelable équivalente à 5% de la consommation totale du portefeuille. Afin d'atteindre cet objectif, les projets de (re)développement sont conçus pour réduire le plus possible les besoins en chauffage (isolation performante, optimisation des gains extérieurs, etc.). Ces besoins seront comblés via l'utilisation d'alternatives aux énergies fossiles, comme la géothermie et/ou les pompes à chaleur, ainsi qu'en augmentant la production d'énergie renouvelable. C'est pourquoi l'énergie renouvelable est prise en compte pour tous les projets de (re)développement ;
- Dans le cadre du plan d'amélioration de ses certifications BREEAM In-Use, Befimmo a lancé et finalisé l'installation de panneaux solaires pour ses deux immeubles en opération au Grand-Duché de Luxembourg ;





- Des discussions sont en cours pour l'installation de panneaux solaires par un investisseur tiers sur certains immeubles en Flandre pour lesquels la consommation annuelle d'énergie dépasse les 1 GWh. Ceci doit être effectué courant 2025 ;
- En 2023 et 2024, de nombreuses études ont été réalisées dans le but d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de certains immeubles en opération. L'ajout de panneaux solaires a été systématiquement proposé. Des panneaux solaires supplémentaires vont être installés sur au moins trois de nos immeubles stratégiques en 2025 ;
- Befimmo poursuit ses efforts pour augmenter la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable dans son portefeuille existant. L'installation de centrales photovoltaïques planifiées sur les immeubles d'Ikaros Park en Périphérie bruxelloise a été réalisée à 50% en 2023-24. Les travaux seront achevés en 2025 après la rénovation de certaines toitures.

Efficacité énergétique et progrès net zéro

- Befimmo a lancé de nombreux projets au sein de son portefeuille en opération afin de réduire la consommation et les émissions, et d'améliorer les certificats PEB ;
- Befimmo est sur la bonne voie pour mettre progressivement en œuvre le télémonitoring digital dans l'ensemble de son portefeuille. D'ici à la fin 2024, 57% du portefeuille aura été équipé pour mesurer l'énergie entrante.

Perspectives d'avenir

En 2025, Befimmo va continuer l'installation d'équipement de contrôle pour l'énergie entrante et la surveillance de la consommation d'énergie au sein de ses immeubles. Une fois que l'ensemble du portefeuille sera équipé,

les données seront étudiées afin de pouvoir effectuer les améliorations nécessaires. Ce travail est la base pour une interprétation correcte des données.

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 garantie d'origine auprès de producteurs locaux.

IKAROS PARK ↘



L'installation de centrales photovoltaïques planifiées sur les immeubles d'Ikaros Park en Périphérie bruxelloise a été réalisée à 50% en 2023-24.





Informations concernant les dépenses opérationnelles (Opex) et/ou de capital (Capex) significatives

La mise en œuvre du Plan d'Action 2030 nécessite d'importantes dépenses opérationnelles (Opex) et de capital (Capex) pour la partie environnement.

Conformément au règlement délégué (UE) 2021/2178 de la Commission, les investissements et le financement soutenant la mise en œuvre de son plan de transition, avec une référence aux indicateurs clés de performance des dépenses d'investissement alignées sur la Taxonomie, peuvent être détaillés comme suit :

- Ressources financières actuelles allouées au Plan d'Action (Capex) : 8,69 millions € ;
- Ressources financières actuelles allouées au Plan d'Action (Opex) : 6,37 millions € ;
- Ressources financières futures allouées au Plan d'Action (Capex) : 33,55 millions € ;
- Ressources financières futures allouées au Plan d'Action (Opex) : 41,38 millions €.

Les changements climatiques qui affectent la biodiversité

(1-3)

L'accès à la nature dans nos villes n'a jamais été aussi essentiel, car la biodiversité est notre défense naturelle la plus importante face au changement climatique.

La plupart des immeubles de Befimmo sont situés dans des grandes villes ou dans 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. Cependant, les immeubles de Befimmo ne sont pas proches de zones où la biodiversité est en danger. C'est pourquoi l'entreprise n'a pas d'impact négatif dans ces zones et ne menace aucunes espèces.

Étant donné que Befimmo est un acteur local, agissant en Belgique, le profil de risque de la chaîne de valeur en amont de l'entreprise est structurellement faible, puisque ses fournisseurs sont soumis à la loi belge. Les fournisseurs doivent obligatoirement suivre les règles strictes de la législation belge en matière de biodiversité.

Néanmoins, Befimmo vise à limiter son impact sur la biodiversité en accordant, dans la mesure du possible, une place importante à la nature et à la faune dans son approche globale :

- Prise en compte de la biodiversité avant de démarrer un projet ;
- Création de terrasses vertes dans des environnements urbains ;
- Plantation d'espèces de plantes indigènes ;
- Gestion écologique des espaces verts.

ARTS 56 JARDIN INTÉRIEUR ↘



CASE STUDY



IKAROS PARK ↑

Les changements climatiques qui affectent la biodiversité

(2-3)

Un exemple concret, est l'adaptation progressive des contrats de maintenance existants pour les espaces verts dans les sites de Befimmo afin d'éliminer l'utilisation des herbicides. Ceux-ci vont également inclure l'utilisation d'espèces indigènes et l'augmentation des étendues fleuries.

À l'Ikaros Park, Befimmo adapte progressivement des contrats de maintenance existants pour les espaces verts dans les sites de Befimmo afin d'éliminer l'utilisation des herbicides. Ceux-ci vont également inclure l'utilisation d'espèces indigènes et l'augmentation des étendues fleuries.

Pour tous les projets de (re)développement menés en 2024 et qui sont soumis à la certification BREEAM, l'objectif est de maximiser les crédits alloués à « l'utilisation des terres et l'écologie ». Un expert en écologie analyse chaque projet en détail et fait des recommandations afin de maximiser le potentiel de diversité. Dans ses immeubles en opération, Befimmo accorde une attention particulière au développement et à la bonne gestion des espaces verts (aussi petits soient-ils) grâce à des clauses dans les contrats de maintenance ainsi qu'en appliquant des critères pour la préservation de la biodiversité lors de la réalisation de petits travaux.

En 2023, Befimmo a également travaillé pour définir des objectifs en faveur de la biodiversité et des indicateurs clés de performance alignés aux standards et développement internationaux comme les Science Based Targets for Nature et la Task Force for Nature-Related Disclosures. L'indicateur sélectionné, le Coefficient de Biotope par Surface (CBS+), est utilisé pour suivre et rendre compte des performances en matière de biodiversité dans le contexte des projets de (re)développement.



Les changements climatiques qui affectent la biodiversité

(3-3)

Befimmo participe activement aux groupes de travail organisés par le réseau belge de développement durable The Shift. L'objectif de ces groupes de travail est de se concentrer sur l'amélioration de la biodiversité. L'entreprise espère ainsi, avec d'autres acteurs participants, être inspirée pour mettre en place d'autres initiatives et indicateurs pertinents en matière de biodiversité, en particulier pour son portefeuille en opération.

Les études visant à améliorer le potentiel de biodiversité (mené en 2020 sur une trentaine d'immeubles) va progressivement être revu et complété. De nouvelles études écologiques pour les sites qui n'ont pas encore été évalués vont aussi être menées afin d'obtenir une vue globale de l'état de la biodiversité dans tout le portefeuille de Befimmo. S'il est possible d'améliorer le facteur CBS+, il sera étudié et mis en place de manière prioritaire pour les immeubles stratégiques de Befimmo.

Befimmo participe activement
aux groupes de travail
organisés par le réseau belge
de développement durable
The Shift. L'objectif de ces
groupes de travail est de se
concentrer sur l'amélioration
de la biodiversité.

THE
SHIFT

CASE STUDY



● E1-4

Les objectifs relatifs à l'atténuation du et à l'adaptation au changement climatique

(1-2)

L'objectif de réduction des émissions de GES est basé sur la science et est compatible avec le maintien de la hausse de température à moins de 1,5°C.

Les scénarios climatiques ont été étudié afin de détecter des développement environnementaux, sociaux, technologiques, commerciaux et législatifs pertinents et de déterminer des leviers de décarbonisation, comme expliqué dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** du présent Rapport.

➤ GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS, P.84

➤ DONNÉES ENVIRONNEMENTALES, P.246

➤ PLAN D'ACTION 2030, P.277

OBJECTIFS LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

10%

Réduction des émissions absolues de GES des scopes 1 et 2 (par rapport à 2019)

OBJECTIF → 50% D'ICI 2030

57%

Part des immeubles¹ équipés d'un système de télémonitoring pour l'énergie entrante

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

0%

Part des immeubles¹ 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)²

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

46%

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

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

1%

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

OBJECTIF → 5% D'ICI 2030

0%

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

1. S'il est prévu de (re)développer les immeubles peu après 2025, le système de télémonitoring sera compris dans les travaux. Ces immeubles ne seront donc pas inclus dans le scope global de l'installation de télémonitoring, qui devrait être achevée d'ici fin 2025.
2. Énergie finale.

● E1-4

Les objectifs relatifs à l'atténuation du et à l'adaptation au changement climatique

(2-2)

+ DONNÉES ENVIRONNEMENTALES, P.246

+ PLAN D'ACTION 2030, P.277

OBJECTIFS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

100%

Part des immeubles ciblés pour lesquels des solutions rapides ont été mises en œuvre afin d'améliorer le certificat BREEAM In-Use prévu

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

0%

Part des projets¹ évalués pour déterminer s'il existe un potentiel d'amélioration du facteur CBS+

OBJECTIF → 100%²

0%

Part des projets¹ dans lesquels des mesures visant à améliorer le facteur CBS+ ont été mises en œuvre

OBJECTIF → 100%²

1. Projets : Projets de (re)développement engagés en cours (Pachéco, LOOM).

2. Objectif permanent.

↓ QUATUOR



• E1-5

Consommation et mixité énergétiques

Les tableaux comprenant la consommation et mixité énergétiques de l'entreprise peuvent être consultés dans la section **Données environnementales** à la page 247 du présent Rapport.

• E1-6

Émissions brutes de GES des scopes 1, 2 et 3 et émissions totales de GES

Approche basée sur la science et empreinte carbone

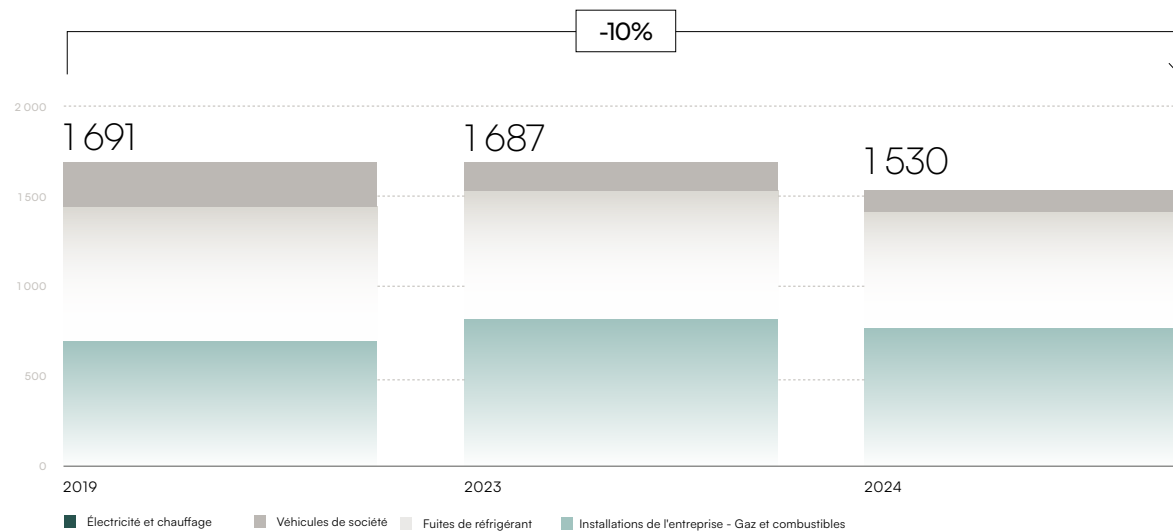
La première étape de notre stratégie de décarbonisation est de mieux comprendre notre empreinte carbone par rapport à l'année de référence 2019.

Dans le cadre de son Plan d'Action 2030, Befimmo a fixé des objectifs de réduction pour les scopes 1 et 2 qui sont alignés avec la Science Based Targets Initiative (SBTi). Ces objectifs de réduction ont été validés par SBTi comme étant alignés avec ceux de l'Accord de Paris. Nous nous engageons à atteindre 50% de réduction des émissions de GES pour les scopes 1 et 2 d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2019. Ceci comprend nos émissions directes résultant en majorité de l'utilisation d'énergie fossile et d'électricité au travers de nos opérations.

Afin de calculer ses émissions, Befimmo utilise la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol.

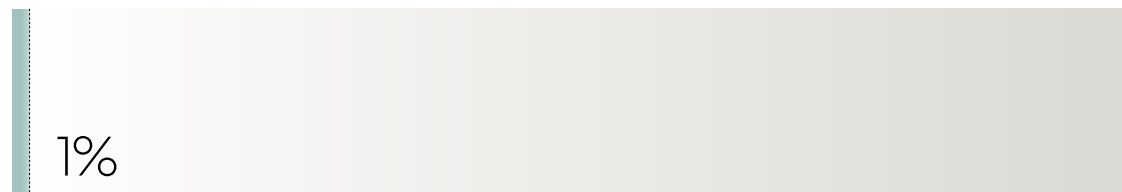


Émissions scopes 1 & 2 (market-based)

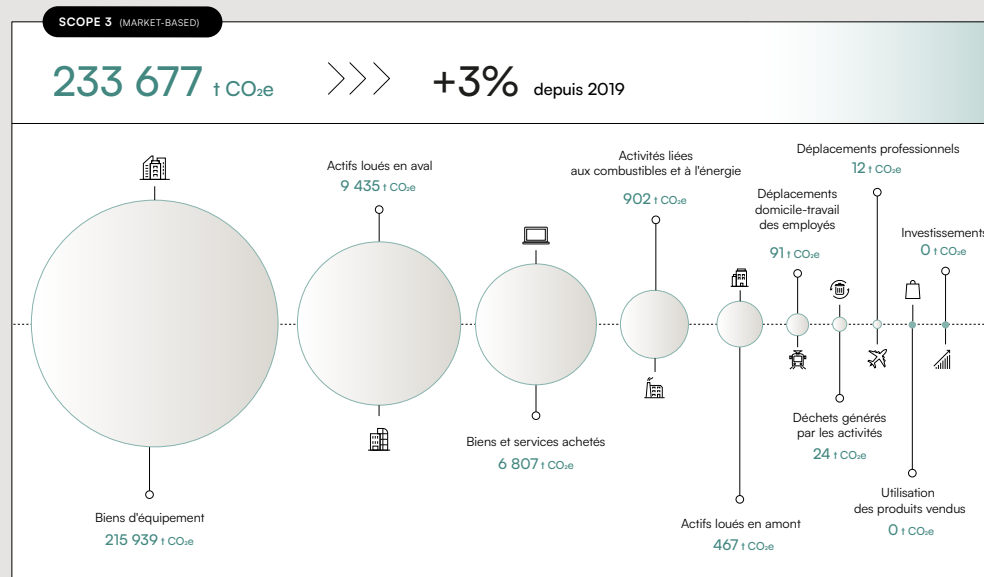
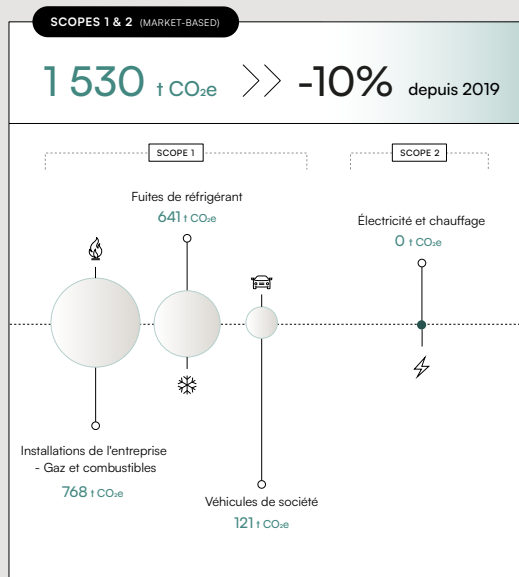
(t CO₂e)

Émissions scopes 1 & 2

(% de l'empreinte carbone totale en 2024)



DÉTAIL DE L'EM- PREINTE CARBONE



En 2024, la réduction des émissions absolues par rapport à 2019 est de 10%. Sur la même période, les émissions absolues liées à l'énergie ont diminué de 11%.

Les émissions relatives au scope 3 sont fortement liées aux projets de (re)développement qui sont en cours d'élaboration pendant l'année.

Carbone opérationnel

Le carbone opérationnel concerne les émissions créées par l'énergie utilisée pendant la phase d'utilisation des immeubles.

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

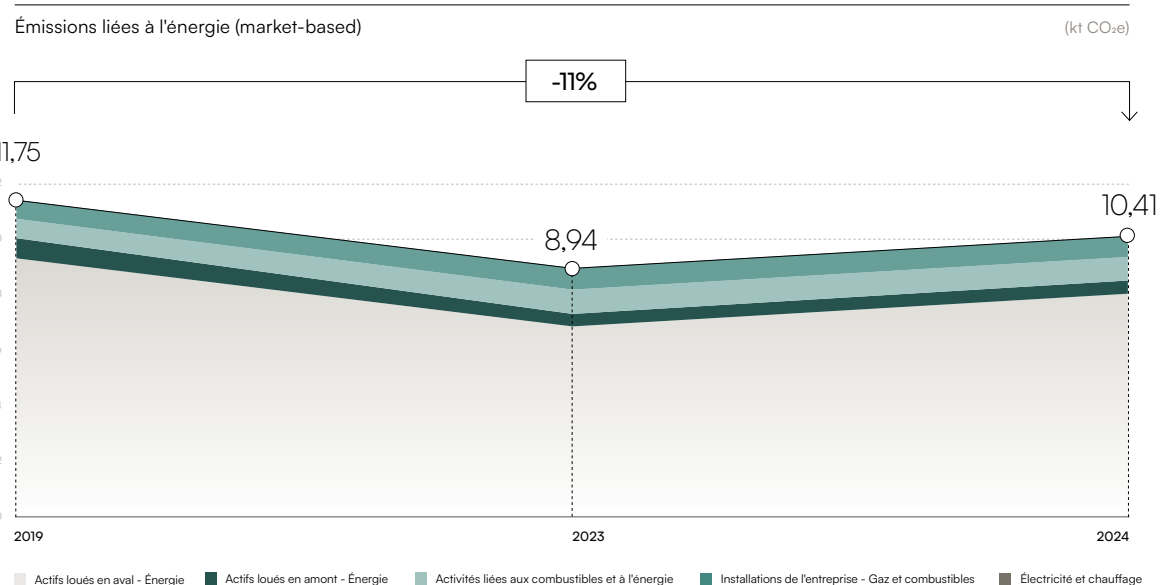
En 2024, la réduction des émissions absolues par rapport à 2019 est de 10%. Sur la même période, les émissions absolues liées à l'énergie ont diminué de 11%.

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

Les tableaux contenant les émissions de GES et la méthodologie environnementale peuvent être consultés dans la section

Données environnementales à la page 248 du présent Rapport.

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



Carbone embarqué (embodied carbon)

Le carbone embarqué concerne les émissions restantes associées aux matériaux et aux procédés de construction au cours du cycle de vie d'un immeuble.

Befimmo est consciente qu'une grande partie de ses émissions est liée aux projets de (re)développement qu'elle initie. C'est pourquoi une analyse de cycle de vie (ACV) est systématiquement réalisée. Cette ACV est une méthodologie scientifique qui permet d'obtenir une évaluation de l'impact environnemental d'un projet au cours de son existence, et ce en commençant par l'étude des matières premières utilisées, leur fabrication, la construction générale, l'utilisation et les remplacements, jusqu'à la démolition et l'élimination. Les résultats de ces analyses sont utilisés pour réduire autant que possible l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles qu'elle met sur le marché.

Pour chaque projet, Befimmo utilise des mesures de réduction clés pour réduire les émissions de carbone incorporé, par exemple en utilisant des structures existantes et en optant pour des matériaux à faibles émissions de carbone.

Rénovation de l'installation de refroidissement primaire du WTC 3

En septembre, la rénovation de l'ensemble de l'installation de refroidissement primaire (refroidisseurs et tours de refroidissement) de l'immeuble WTC 3 s'est achevée après six mois de travaux.

Grâce à cette rénovation réussie mais très complexe, la consommation d'électricité de l'immeuble diminuera de 990 MWh sur une base annuelle. Cela correspond à une réduction de 15% de la consommation totale de l'immeuble ou à la consommation annuelle d'environ 250 familles.

990 MWh

de diminution de consommation
d'électricité de l'immeuble

15%

de réduction de la consommation
totale de l'immeuble

↓ ZIN



• E1-7

Élimination des GES et projets d'atténuation des GES financés par des crédits carbone

Au cours de l'année 2024, Befimmo n'a pas acheté d'unités de compensation ou de crédits carbone.

• E1-8

Prix interne du carbone

Au cours de l'année 2024, Befimmo n'a mis en place aucun système de tarification interne du carbone.

• E1-9

Effets financiers anticipés provenant des risques physiques et de transition ainsi que des opportunités potentielles liées au climat

Selon l'exercice de double matérialité, le changement climatique a été évalué comme critique en ce qui concerne les effets financiers. Le changement climatique pourrait, entre autres, engendrer :

- Une baisse d'attraction des clients, menant à une baisse des revenus ;
- Une augmentation des coûts d'assurance ;
- Une augmentation des investissements pour adapter les immeubles aux futures situations climatiques ;
- Une non-conformité à tous les nouveaux standards et réglementations.

Les risques liés au changement climatique pourraient faire baisser la juste valeur de 20% ou plus, ce qui équivaut à un impact financier sévère. Le revenu locatif pourrait aussi être affecté à hauteur de 15% ou plus.

Plus d'informations concernant les risques climatiques et leur impact financier peuvent être consultées dans les sections SBM-3 et IRO-1 de ce chapitre en pages 123 et 124 du présent Rapport.

Dans le cadre de ses projets de (re)développement et de ses immeubles en opération, Befimmo doit faire face à une consommation d'eau élevée, qui pèse lourdement sur l'approvisionnement en eau et sur sa qualité.

E3

Eau et ressources marines



● IRO-1

Description des procédés pour identifier et évaluer les incidences, risques et opportunités matériels liés à l’eau et aux ressources marines

Plus d’informations sur la gestion des IROs peuvent être consultées dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** à la page 84 du présent Rapport.

– Incidences négatives

→ Contribution à la réduction des ressources en eau suite à une consommation trop importante et à l'imperméabilisation des sols

+ Incidences positives

→ Mise en place de mesures pour réduire la consommation d’eau comme la collecte des eaux de pluie, le recyclage des eaux usées et la détection de fuites, menant à une réduction de l’empreinte hydrique

! Risques

→ Augmentation des coûts résultant de la surconsommation ou l’augmentation du prix de l’eau
→ Mauvaise gestion de l’eau dans les immeubles en opération ou sur les chantiers
→ Atteinte à la réputation menant à des pertes financières

👁️ Opportunités

→ Réduction du coût de l’eau grâce à des installations plus performantes



En tant qu'acteur du monde de l'immobilier, la consommation d'eau d'un immeuble a un impact écologique important au cours de son cycle de vie, de son (re)développement à sa phase opérationnelle. Befimmo a donc mis en place une série de directives, qui vont même plus loin que les normes et réglementations en vigueur concernant la consommation d'eau.

• E3-1

Politiques relatives à l'eau et aux ressources marines

La croissance démographique, l'urbanisation, la pollution et les effets du changement climatique, exercent une pression énorme sur les réserves d'eau de l'Europe et sur sa qualité. En tant qu'acteur du monde de l'immobilier, la consommation d'eau d'un immeuble a un impact écologique important au cours de son cycle de vie, de son (re)développement à sa phase opérationnelle. Nous avons donc un rôle clé à jouer pour limiter sa consommation en eau.

Befimmo a donc mis en place une série de directives, qui vont même plus loin que les normes et réglementations en vigueur concernant la consommation d'eau. Ces exigences sont conformes à la Politique ESG de l'entreprise, qui inclut l'utilisation et la consommation d'eau.

Au-delà des politiques de Befimmo, l'entreprise se conforme à des cadres bien connus en matière de consommation d'eau :

- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les exigences BREEAM en matière de gestion de l'eau ;
- La Directive cadre sur l'eau de l'UE ;
- Les Objectifs de Développement Durable.





Dans le cadre de ses efforts pour améliorer la certification des immeubles en opération, Befimmo a mis en œuvre toutes les mesures possibles pour améliorer la gestion de l'eau et réduire la dépendance des immeubles à l'égard de l'approvisionnement en eau.

• E3-2

Actions et ressources relatives à l'eau et aux ressources marines

Dans le cadre de ses efforts pour améliorer la certification des immeubles en opération, Befimmo a mis en œuvre toutes les mesures possibles pour améliorer la gestion de l'eau et réduire la dépendance des immeubles à l'égard de l'approvisionnement en eau. Dans la mesure du possible, les équipements sanitaires des immeubles en opération ont été adaptés et/ou remplacés pour répondre aux normes les plus strictes et à une consommation minimale. Des systèmes de détection des fuites et de coupure d'électricité sont également systématiquement installés.

Befimmo continue à installer le système de télémonitoring pour l'eau entrante dans tous nos immeubles. Ces installations doivent se terminer d'ici fin 2025. Cela permettra à l'entreprise d'avoir une vision claire de la consommation d'eau de chaque immeuble et de détecter toute anomalie.

• E3-3

Objectifs relatifs à l’eau et aux ressources marines

En complément de l’installation du système de télémonitoring en 2025, l’objectif fixé pour 2026 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 de la consommation d’eau elle-même et des possibilités de transformation du site. Entretemps, Befimmo continue à remplacer les équipements vieillissants par des équipements plus performants, et sensibilise les utilisateurs ainsi que les sociétés de maintenance.

L’entreprise 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 en opération et ses projets de (re)développement.

L’objectif global pour les années à venir est de mieux comprendre la consommation d’eau et de réagir rapidement afin de la réduire autant que possible.

OBJECTIFS

13%

Réduction de la consommation d’eau (par rapport à 2019)

OBJECTIF → 15% D’ICI 2030

57%

Part des immeubles¹ équipés d’un système de télémonitoring de l’eau entrante

OBJECTIF → 100% D’ICI 2025

- + DONNÉES ENVIRONNEMENTALES, P.252
- + PLAN D’ACTION 2030, P.277

1. S’il est prévu de (re)développer les immeubles peu après 2025, le système de télémonitoring sera compris dans les travaux. Ces immeubles ne seront donc pas inclus dans le scope global de l’installation de télémonitoring, qui devrait être achevée d’ici fin 2025.



• E3-4

Consommation d'eau

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.

Pour chacun de ses projets de (re)développement, Befimmo intègre systématiquement des systèmes de récupération d'eau de pluie, de bassins d'orage, ainsi que des systèmes de recyclage des eaux usées, de détection de fuites et des appareils à faible consommation. Ces systèmes suivent les directives fournies par le référentiel BREEAM, les exigences de la Taxonomie de l'UE et les propres normes de qualité internes de Befimmo.

À travers ces actions, Befimmo vise à réduire sa consommation d'eau, année après année.

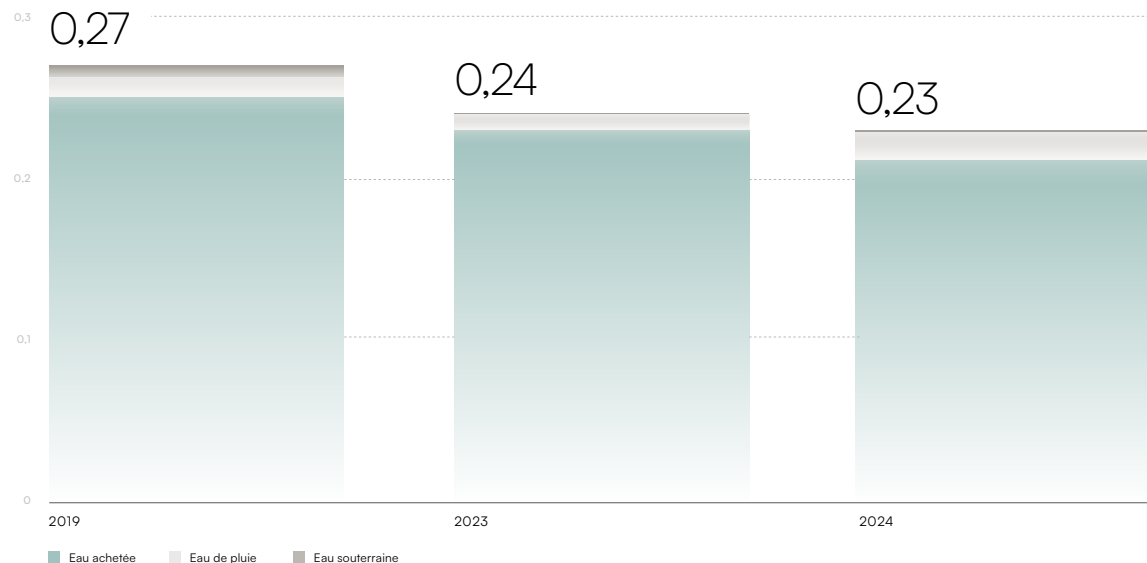
En 2024, la consommation spécifique d'eau du portefeuille a diminué de 2,5% par rapport à 2023.

Afin de réduire la consommation en eau, Befimmo continue l'installation de son système de télémonitoring qui suit en permanence la consommation des immeubles et lance une alerte si celle-ci devient excessive.

Befimmo n'a pas de politique dédiée en ce qui concerne la consommation d'eau dans les zones à risque étant donné que l'entreprise n'opère pas dans des zones à forte pression hydrique. Nous n'avons donc pas fixé d'objectifs concernant la gestion des incidences, risques et opportunités matériels dans ces zones.

La totalité des données en lien avec la consommation en eau peuvent être consultées dans la section **Données environnementales** à la page 252 du présent Rapport.

Intensité de la consommation d'eau

(m³/m²)

Chiffres clés

11.728 M³ eau de pluie récupérée

7% de la consommation annuelle totale

30 immeubles équipés d'un système d'évacuation des eaux de pluie ou du sol

56% du portefeuille (m²/m²)

TOUR PARADIS 

• E3-5

Effets financiers anticipés provenant des incidences, risques et opportunités matériels liés à l'eau et aux ressources marines

L'installation du système de télémonitoring pour la totalité du portefeuille représente un coût important. Cependant, il va permettre de réduire la consommation pour l'ensemble des immeubles en détectant rapidement les anomalies. Befimmo ne prévoit aucune conséquence financière importante provenant des, risques et opportunités liées à l'eau et aux ressources marines, comme indiqué dans l'exercice de double matérialité.

Les grands projets de (re)développement entraînent une énorme quantité de déchets qu'il faut traiter. L'économie circulaire est un excellent moyen de minimiser les déchets et l'impact environnemental de chaque projet.

● E5

Utilisation des ressources et économie circulaire



● IRO-1

Description des procédés pour identifier et évaluer les incidences, risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et l'économie circulaire

Plus d'informations sur la gestion des IROs peuvent être consultées dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** à la page 84 du présent Rapport.

-
- **Incidences négatives**

→

Contribution à l'épuisement des ressources naturelles et au changement climatique via l'utilisation de matières premières, menant à une empreinte écologique importante

→

Plus grande production de déchets due à un faible taux de recyclage et de récupération des matériaux
-

- +

Incidences positives

→

Effort de sauvegarde des ressources naturelles, menant à une réduction de l'impact sur l'environnement
-

- !

Risques

→

Augmentation du coût des ressources et des matériaux de construction

→

Augmentation des investissements pour adapter les immeubles
-

- 👁

Opportunités

→

Tests de nouvelles méthodes circulaires et des matériaux innovants pour réduire l'empreinte de l'entreprise

→

Favoriser la rénovation plutôt que la démolition et reconstruction
-



ZIN ↑

• E5-1 Politiques relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

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 embarquées 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.

En complément de la politique ESG en matière d'économie circulaire, l'entreprise se conforme à des cadres bien connus en matière d'économie circulaire :

- Économie circulaire dans le secteur de la construction (CEN/TC 350/SC 1) ;
- La Directive cadre relative aux déchets de l'UE (ECHA) ;
- Les exigences techniques minimales pour les projets, repris dans les lignes directrices de Befimmo ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les exigences BREEAM en matière d'économie circulaire ;
- Les Objectifs de Développement Durable.



En plus de ces directives générales, Befimmo se conforme à des politiques et des exigences en fonction du type d'activités.

1. www.bpie.eu

Rénovation et projets 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 durant 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.

Pour les 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 de matériaux 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. Elles sont conformes aux exigences BREEAM.

En outre, Befimmo s'engage à améliorer le tri et le suivi des déchets afin de maximiser le taux de recyclage. En 2024, le taux de recyclage était de 99,8%.

Afin de réduire autant que possible le carbone embarqué, l'entreprise s'engage à :

- Réutiliser les structures et les matériaux existants ;
- Recycler les déchets de démolition ;
- Utiliser des matériaux alternatifs avec une empreinte carbone plus faible ou qui possèdent un label environnemental.

Gestion des déchets dans les immeubles en opération

Les déchets opérationnels des immeubles sont gérés par un partenaire dans le but de contrôler ces déchets et de maximiser le tri. En 2024, le taux de recyclage était de 55% et 100% des déchets opérationnels ont été détournés de la mise en décharge.

Gestion des déchets dans les immeubles en opération

100%

des déchets opérationnels ont été
détournés de la mise en décharge

55%

de taux de recyclage



- TOTALEMENT CONFORMES AUX EXIGENCES BREEAM

Les 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.

PACHÉCO LOOM 

- E5-2

Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Rénovation et projets de (re)développement

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% des matériaux conservés (ou 18,400 tonnes) ; et
- 27% des matériaux recyclés (ou 7,000 tonnes), menant à 97% de récupération.

LOOM

Près de 60% des matériaux existant sont conservés et réutilisés sur place.

La structure des immeubles existants à front de rue est maintenue afin de réduire d'une part la quantité de déchets produits par la démolition et d'autre part d'éviter la production de 20.000 tonnes de béton et d'armatures.

Certains matériaux seront récupérés sur place (matériaux isolants, chemin de câbles, les dalles de pierres bleues, etc.), et d'autres seront mises sur le marché du réemploi.

Les matériaux issus du curage et de la démolition qui ne pourront pas être réemployés, soit environ 13.500 tonnes, seront majoritairement recyclés.

Portefeuille en opération

TERVUREN

Deux chaudières à condensation récentes ont été démontées et déplacées de l'immeuble La Plaine pour être remontées dans l'immeubles 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.

60%

des matériaux existants
sont conservés et réutilisés
sur le site du LOOM

• E5-3

Objectifs relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

En tant qu'acteur et développeur du monde de l'immobilier, l'économie circulaire est devenue de plus en plus importante. Le but de fixer des objectifs concrets est :

- D'optimiser l'utilisation des ressources ;
- D'augmenter le design circulaire ;
- D'augmenter l'utilisation de matériaux circulaires ;
- De minimiser l'utilisation de matière premières primaires ;
- D'augmenter l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- De contrôler la gestion des déchets.

OBJECTIFS

434 kg CO₂/m²

Intensité de carbone embarqué
pour le projet LOOM¹

OBJECTIF → 500 KG CO₂/M² D'ICI 2030320 kg CO₂/m²

Intensité de carbone embarqué
pour le projet PACHÉCO¹

OBJECTIF → 500 KG CO₂/M² D'ICI 2030

100%

Partie des projets² faisant l'objet
d'une ACV

OBJECTIF → 100%³

100%

Part des projets² faisant l'objet
d'un inventaire des matériaux

OBJECTIF → 100%³

100%

Part des projets²
adaptables

OBJECTIF → 100%³

1. Les travaux d'aménagement du locataire sont exclus.

2. Projets : Projets de (re)développement engagés en cours (Pachéco, LOOM).

3. Objectif permanent.

• E5-4

Entrées de ressources

L'entreprise 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 (ACV) pour ses projets. Cette ACV suit une méthodologie scientifique qui permet d'obtenir une évaluation de l'impact environnemental d'un projet au cours de son existence : De l'extraction des matières premières à la fabrication, en passant par la construction, l'utilisation, la réparation et le remplacement, jusqu'à la démolition et l'élimination. Les résultats de ces analyses sont utilisés pour réduire autant que possible l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles qu'elle met sur le marché.



QUATUOR 7

Pour tous ses projets, Befimmo met en place des mesures pour réduire le carbone embarqué, comme la réutilisation de structure existante et le choix de matériaux faibles en carbone. Ainsi, Befimmo s'est fixé comme nouvel objectif de ne pas dépasser la limite de 500 kg CO₂/m² d'intensité de carbone embarqué pour ses projets.

• E5-5

Sorties de ressources

Étant donné le domaine d'activité de Befimmo et de sa chaîne de valeur, les déchets font partie intégrante des activités de l'entreprise. Comme mentionné ci-dessus, la quantité de déchets est limitée le plus possible grâce à la réutilisation de structure existante et le recyclage des déchets de démolition.

Les sous-traitants sont contractuellement obligés de respecter des règles et de prêter une attention particulière au traitement des déchets et à réduire au maximum leur production. Les sous-traitants doivent également garder une trace des déchets générés et en faire rapport à l'entreprise.

Toutes les données concernant le flux de ressources sortantes peuvent être consultées dans la section **Données environnementales** à la page 253 du présent Rapport.

• E5-6

Effets financiers anticipés provenant des incidences, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et de l'économie circulaire

Selon l'exercice de double matérialité, à la fois les ressources entrantes (y compris l'utilisation des ressources) mais aussi les déchets sont considérés comme « informatifs » au niveau de l'impact financier. Ceci a été déterminé après avoir simulé une augmentation potentielle de l'ensemble des coûts de construction entraînant une diminution de 10% de la juste valeur du portefeuille.

Befimmo met en place des mesures pour réduire le carbone embarqué, comme la réutilisation de structure existante et le choix de matériaux faibles en carbone.

DIFFUSION • VOLONTAIRE

Nous nous engageons à aller plus loin.

Les trois sujets environnementaux précédents ont été identifiés comme matériels sur la base de notre exercice de double matérialité. Cependant, nous nous engageons à aller plus loin.

Conformément à nos priorités stratégiques, nous incluons également deux sujets clés supplémentaires qui sont fondamentaux pour la stratégie de notre entreprise. Cette approche garantit une perspective globale et prospective de notre impact et de nos responsabilités en matière d'environnement.

Certification des immeubles	158
Mobilité et immeubles accessibles	164

Les certifications telles que BREEAM sont des évaluations de pointe en matière de durabilité pour l'environnement des immeubles. Elles fournissent des cadres pour encourager une conception durable.

Certification des immeubles



Les certifications donnent aux parties prenantes une bonne indication de la performance de notre portefeuille.

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.

>	Intérêts et vision des parties prenantes	→ En amont → Opérations propres
+	Incidences positives	→ Adoption volontaire de certification, menant à un impact positif sur la performance des immeubles
!	Risques	→ Impact financier si l'immeuble à trop de points d'attention
👁	Opportunités	→ Augmentation de l'attractivité du portefeuille → Attractivité des locataires et taux d'occupation élevé → Des loyers plus élevés pour un immeuble durable → Meilleure réputation et meilleure position sur le marché

Au cours des années 2023 et 2024, Befimmo a mis en œuvre un programme d'actions et de mesures visant à améliorer le score BREEAM In-Use de plusieurs immeubles stratégiques. Un score d'Excellent a déjà été attribué à six des huit immeubles concernés.

+ CERTIFICATIONS. P.254

Politiques

En termes de certification des immeubles, Befimmo a mis en place des politiques spécifiques et suit des cadres bien connus :

- La Politique ESG ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les exigences BREEAM ;
- Les Objectifs de Développement Durable.



BREEAM est un système d'évaluation de durabilité de premier plan pour les immeubles et leur environnement. Il fournit des cadres pour encourager la conception durable, en examinant les différents aspects des nouveaux immeubles et des projets de rénovation ou d'aménagement. Un système de comparaison est donc mis en place, permettant de comparer les performances de certains immeubles avec celles d'immeubles certifiés.

L'objectif principal de ces cadres est de réduire significativement l'impact environnemental de la conception des immeubles 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).

Pour tous les projets de bureaux en cours et à venir, le niveau de certification BREEAM Outstanding est visé.

BREEAM In-Use

Ce référentiel de certification s'applique également aux immeubles en opération de Befimmo.

Tous les immeubles maîtrisés par Befimmo ont été certifiés BREEAM en 2010-2011 et un programme d'amélioration sur cinq ans a permis d'atteindre un niveau au 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 BREEAM. 20 d'entre eux ont effectivement été recertifiés en 2022.

Au cours des années 2023 et 2024, Befimmo a mis en œuvre un programme d'actions et de mesures visant à améliorer le score BREEAM In-Use de plusieurs immeubles stratégiques. Un score d'Excellent a déjà été attribué à six des huit immeubles concernés, tandis que des améliorations sont encore en cours pour les deux immeubles restants.

L'objectif est désormais d'obtenir et de maintenir une certification BREEAM-In-Use pour l'entièreté de notre portefeuille.

Certificats de Performance Énergétique

La performance énergétique des immeubles est également reflétée dans leur niveau de CPE.

Befimmo détient des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles en Région bruxelloise et au Grand-Duché de Luxembourg. En outre, conformément à la 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 non seulement à réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ associées, mais aussi à améliorer le niveau du certificat de performance énergétique.

Label écologique

Befimmo gère l'espace vert de son immeuble Goemaere (l'ancien siège social de Befimmo) 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. En 2024, cependant, le label a été temporairement suspendu en raison de la nécessité d'envisager un projet de redéveloppement du site. Les enseignements pertinents tirés de cette certification sont utilisés pour la mise en œuvre de mesures d'amélioration pour les sites présentant un potentiel d'amélioration en terme de biodiversité.

➤ CERTIFICATIONS, P.254

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



✓ GOEMAERE

L'immeuble Central a vu sa note BREEAM In-Use passer de Good à Excellent avec un score impressionnant de 76,3%.



LOOM ↗

↓ CENTRAL, BEHMO SIÈGE SOCIAL

Actions

Immeubles en opération

Commençons avec notre immeuble Central, dont la note BREEAM In-Use est passée de Good à Excellent, atteignant le score impressionnant de 76,3%. Ce résultat a pu être atteint grâce à des améliorations clés, comme :

- Une signalisation claire pour l'interdiction de fumer et de vapoter, même dans les espaces extérieurs ;
- Un système de détection des fuites plus performant ;
- L'installation de luminaires LED dans les locaux techniques, équipés de capteurs crépusculaires pour la gestion des éclairages extérieurs ;
- Mise en place des recommandations reçues suite à des études environnementales : Nichoirs à oiseaux, hôtels pour insectes et plantations ;
- Évaluation de l'adaptabilité de l'immeuble ;
- Étude des risques liés au changement climatique et mise en place d'un plan d'action.

Ensuite, nos immeubles Arts 56 et Science-Montoyer à Bruxelles, Gateway à l'Aéroport de Bruxelles et Cubus au Grand-Duché de Luxembourg ont également obtenu la certification BREEAM In-Use Excellent grâce à des aménagements similaires.

Projets de (re)développement

En octobre 2024, le projet LOOM a obtenu la certification BREEAM New Construction shell and core Outstanding en phase Design.

Le LOOM crée sa propre identité en transformant trois immeubles existants en une entité unique capable de regrouper une offre flexible et transparente d'environ 21.000 m² d'espace de bureau multi-usage.



En 2024, le niveau de performance énergétique de l'immeuble Cubus au Grand-Duché de Luxembourg a été amélioré de D à C grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques sur son toit. Le niveau de performance énergétique de certains immeubles va être réévalué suite à des projets d'amélioration technique et de leur structure, comme le remplacement des chaudières par des pompes à chaleur, l'installation de panneaux solaires et le remplacement des éclairages et des vitrages.

Comme il n'y a pas encore d'obligation en termes de réglementation de CPE pour les immeubles tertiaires en Wallonie, les certificats pour nos actifs wallons ont été établis selon la méthodologie utilisée à Bruxelles.

OBJECTIF

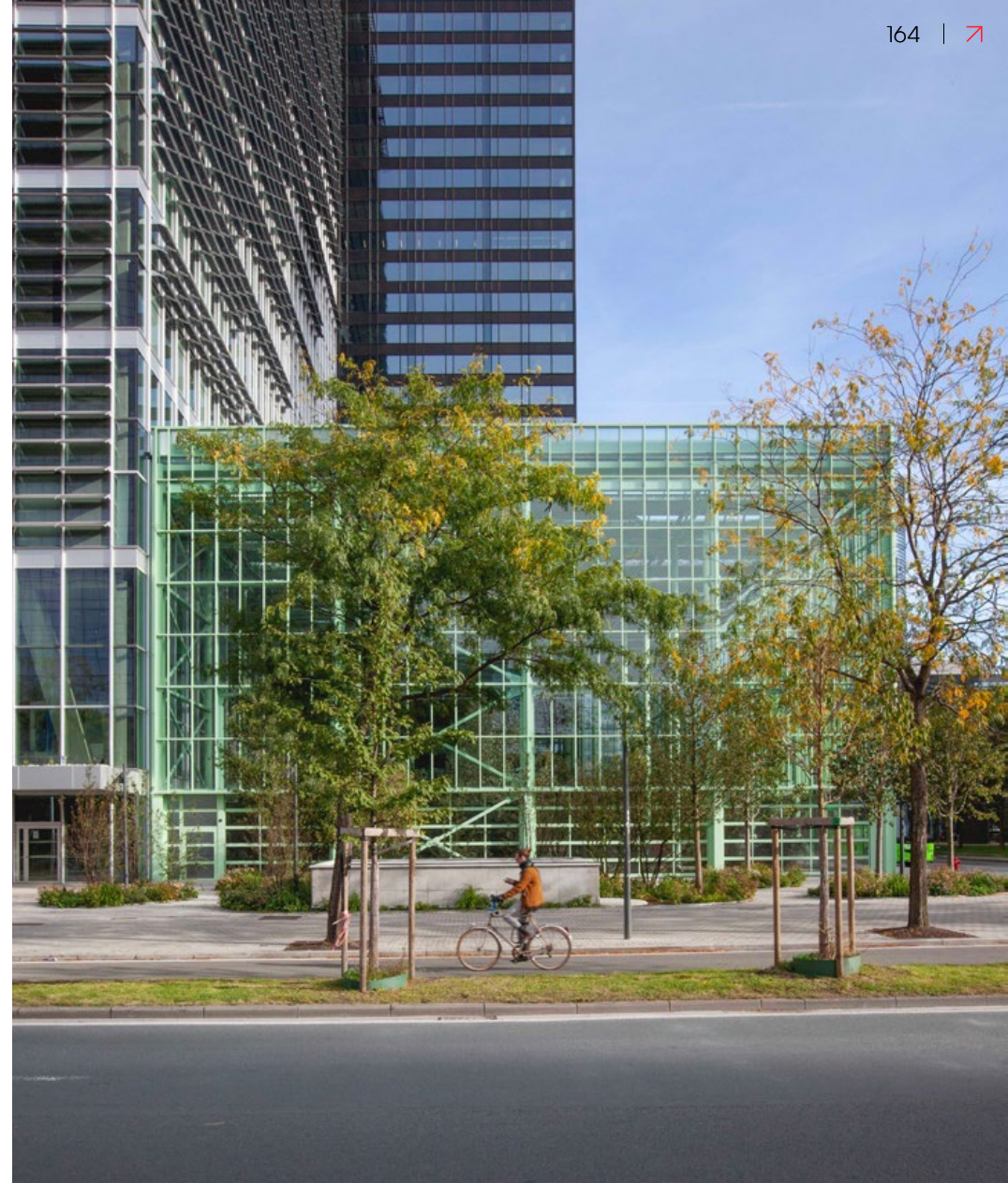
72%

Part des immeubles certifiés BREEAM
(sur base de m²)

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

La stratégie de Befimmo vise à promouvoir des immeubles bien situés dans les centres-villes. Cela permet d'augmenter l'utilisation des transports publics et des solutions de mobilité active.

Mobilité et immeubles accessibles



Les villes sont le moteur de l'économie moderne et abritent des milliards 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.

> Intérêts et vision des parties prenantes

- En amont
- Opérations propres
- En aval

– Incidences négatives

- Travailler dans les centres-villes augmente les embouteillages et la pollution

+ Incidences positives

- Plus de méthodes de transports alternatifs disponibles, menant à plus de flexibilité
- Impact positif sur la pollution et le changement climatique

! Risques

- Coûts potentiels importants liés aux législations sur la mobilité active

👁️ Opportunités

- Acquisition d'immeubles bien localisés et multimodaux
- Discussion concernant les infrastructures de mobilité active lorsqu'un projet est lancé
- Attraction des locataires et taux d'occupation élevé
- Des loyers plus élevés pour un immeuble durable

Aujourd'hui, 70% de la population de l'UE vit dans des villes et ce chiffre devrait atteindre près de 84% en 2050. 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.

Politiques

En termes de mobilité, Befimmo a mis en place des politiques spécifiques et suit des cadres bien connus :

- La Politique ESG ;
- La Politique de mobilité interne ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les exigences ActiveScore ;
- Les exigences Cobrace ;
- Les Objectifs de Développement Durable.



De plus, l'entreprise tient compte des exigences BREEAM :

- Proximité de l'offre de transport public et professionnel ;
- Proximité des équipements ;
- Mise à disposition de moyens de transport alternatifs ;
- Capacité maximale de stationnement ;
- Plan de transport.

Actions

Infrastructure et accessibilité des immeubles

Afin que Befimmo puisse déterminer qu'un immeuble offre de réelles solutions de mobilité, la fréquence et la diversité des transports publics ainsi que l'accès à toutes ces solutions de mobilité doivent être satisfaisants.

Befimmo n'a pas d'influence sur les infrastructures de transport public existantes, et se concentre donc sur la mobilité active et les infrastructures d'accueil, sur les alternatives à la voiture et sur les applications qui facilitent l'accès des travailleurs aux immeubles.

Les priorités sont alors l'accessibilité des immeubles par les transports publics, les aménagements pour la mobilité active non motorisée, et l'optimisation des parkings, y compris l'installation de stations de recharge électrique. En 2024, 78% du portefeuille offrait de réelles solutions de mobilité.

Une feuille de route de mobilité pour le portefeuille de Befimmo est en cours de création, avec une vision basée sur l'Agenda 2030. Sur base des audits de mobilité réalisés en 2022 pour 26 de ses immeubles, Befimmo a décliné sa feuille de route pour la mobilité en actions spécifiques en analysant leur accessibilité en termes de transports publics et de mobilité active, ainsi que leurs infrastructures de mobilité et leur qualité.

Mobilité active

Befimmo poursuit l'installation d'équipements de mobilité active exemplaires, équipés de douches, de casiers et de parkings à vélos bien conçus qui prennent en compte tous les types de vélos : Électriques, pliants, cargo

et même les trottinettes. Le parking à vélos de notre siège social 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.

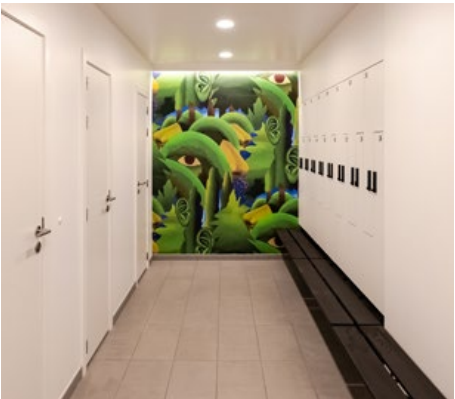
En 2024, Befimmo a d'ailleurs continué la certification ActiveScore pour huit de ses immeubles : Deux d'entre eux sont certifiés Gold (Brederode et Gateway) deux autres Silver (A-Tower et Cubus). Befimmo travaille pour améliorer les scores des quatre immeubles restants (pour obtenir deux certifications Gold et Platinum de plus).



PARKINGS À VÉLOS AU CENTRAL, SIÈGE SOCIAL DE BEFIMMO ↗



Befimmo poursuit l'installation d'équipements de mobilité active exemplaires, équipés de douches, de casiers et de parkings à vélos bien conçus qui prennent en compte tous les types de vélos. Le parking à vélos de notre siège social Central a été récompensé par une certification ActiveScore Platinum.



VÉLOS PARTAGÉS AU CENTRAL. SIÈGE SOCIAL DE BEFIMMO ↘



En 2025, Befimmo finalisera la construction d'un nouveau parking à vélos à l'Arts 56, qui permettra d'accueillir près de 100 vélos supplémentaires. L'aménagement d'un parking à vélos modèle dans l'immeuble Axento ainsi que l'ajout d'une septantaine d'emplacements vélo dans l'immeuble Triomphe sont aussi en cours. Ces trois immeubles seront ensuite soumis à la certification ActiveScore afin d'obtenir au minimum un score Gold.

Fort du succès des cinq vélos partagés mis à disposition des locataires de l'immeuble Central à partir de 2021, Befimmo a porté la flotte de vélos partagés à 28 vélos en 2024 qui sont accessibles aux locataires via une application et qui sont répartis sur six immeubles. En 2024, Befimmo peut se vanter de près de 3.200 utilisations de ses vélos par pas moins de 100 utilisateurs différents par mois. Avec plus de 20.000 km parcourus - la distance entre Bruxelles et la côte ouest de la Nouvelle-Zélande - les vélos partagés auront permis d'éviter l'émission de 3,3 t CO₂ par rapport à un déplacement équivalent en voiture.

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

3.200

utilisations des vélos partagés

20.000 KM

parcourus avec les vélos partagés

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, l'accès digital.

Befimmo continue à optimiser la solution du système de gestion de parking dans quatre immeubles multi-locataires équipés. Chaque locataire peut ainsi déployer sa propre politique en matière de parking en fonction de ses places de parking et 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.

1.356

bornes de recharge
dans 21 immeubles

Stations de recharge

Les véhicules électriques ont la cote, Befimmo joue son rôle et anticipe la disparition progressive de la motorisation thermique dans la prochaine décennie. La priorité de Befimmo est et sera toujours la sécurité des occupants ainsi que la conformité avec la réglementation en vigueur.

L'entreprise 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 2023-2024 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 vont être finalisés en 2025 dans certains de nos immeubles, par exemple à l'Arts 56 avec 55 stations de recharge.

En ce qui concerne ses parkings extérieurs ainsi que ses nouveaux immeubles ou parkings intérieurs équipés de sprinklers, Befimmo a non seulement augmenté le nombre de stations de recharge dans quatre de ces immeubles, mais a aussi installé une nouvelle infrastructure de recharge dans quatre nouveaux immeubles.

Fin 2024, Befimmo compte 1.356 bornes de recharge dans 21 immeubles. L'entreprise est prête pour la future norme européenne de 10% des places de parking équipées pour 30% 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.

IKAROS PARK ↘



Pour les actifs existants, Befimmo respectera le pourcentage minimum de places de parking équipées de bornes de recharge, sur base des réglementations applicables (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 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 ;
- 28 vélos partagés en libre-service répartis dans six immeubles.

En pratique :

- Séance d'information sur le budget fédéral de la mobilité et sensibilisation des membres de l'équipe ;
- Session d'information sur l'écoconduite et formation virtuelle ;
- 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 ;

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

Parmi les membres de l'équipe qui ont droit à une voiture de société, 85% ont déjà opté pour une solution plus écologique : 28% ont opté pour un budget mobilité sans voiture de société, 8% pour un budget mobilité avec voiture de société, 22% pour un véhicule électrique et 28% pour un véhicule hybride.

Il est important de souligner que plus d'un employé sur trois a choisi de remplacer sa voiture par un budget mobilité. C'est une vraie réussite pour Befimmo, et ce grâce à différents facteurs : La localisation de nos bureaux, la promotion du budget mobilité, l'excellente collaboration avec notre fournisseur pour la gestion de ce budget mobilité, et enfin, une spirale positive provenant des employés qui l'utilise et en vantent les mérites.



85%

des membres de l'équipe ont choisi une option plus durable pour leur mobilité

28%

des membres de l'équipe prennent un budget mobilité sans voiture de société



Pour les voitures de société, les émissions moyennes par véhicule (CO₂/km) de l'ensemble de la flotte en 2024 étaient seulement de 41 gr, et inférieures de 65% à celles de 2016 - le résultat de l'application d'une politique de voitures de société actualisée aux véhicules neufs.

Les émissions de CO₂ liées aux véhicules ont diminué de 53%, passant de 250 tonnes en 2019 à 118 tonnes en 2024 (Silversquare et Sparks compris). 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 2024 sont pour 80% des véhicules électriques et pour 20% des véhicules hybrides rechargeables.

Afin de continuer à réduire l'empreinte des trajets en voiture, Befimmo a lancé au printemps 2024 une campagne de prise de conscience et de formation au moyen d'une application de conduite éco-responsable qui analyse les trajets des utilisateurs. Sans les géolocaliser, cette application permet aux conducteurs d'avoir une idée de l'impact de leurs trajets, et surtout, leur donne des conseils pour conduire de manière plus écologique et économique. Chaque participant reçoit des informations sur sa conduite de manière régulière, ce qui leur donne l'occasion d'améliorer leur conduite pour réduire leur impact sur l'environnement. Ce projet a pour objectif de réduire la consommation d'essence d'au minimum 10%, mais aussi de réduire les accidents de voiture et le stress provoqué par les déplacements.

Afin de continuer à réduire l'empreinte des trajets en voiture, Befimmo a lancé au printemps 2024 une campagne de prise de conscience et de formation au moyen d'une application de conduite éco-responsable qui analyse les trajets des utilisateurs.

Statistiques sur l'utilisation des moyens de transport

Pour leurs déplacements réguliers en 2024, 64% des membres de l'équipe ont utilisé les transports publics, 10% le vélo et 1% ont marché.

Selon un sondage effectué en décembre 2023, 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.

64%

des membres de l'équipe
utilisent les transports publics

10%

des membres de l'équipe
utilisent le vélo





OBJECTIFS

78%

Part des immeubles qui offrent de réelles solutions de mobilité

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

30%

Part des immeubles déjà équipés du nombre minimum de stations de recharge exigé par la loi¹

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

76%

Part de l'équipe qui a changé sa mobilité

OBJECTIF → 80%² D'ICI 2025

➤ PLAN D'ACTION 2030, P.277

1. 30% des places de parking pour les nouveaux actifs et 10% pour les actifs existants.

2. Cet objectif a été rendu beaucoup plus ambitieux par rapport à la période de reporting 2023, passant de 40% à 80%. Cela s'explique par le grand succès des changements d'habitudes de mobilité au sein de l'équipe.

05.

SOCIAL



Befimmo a identifié les principaux acteurs de sa chaîne de valeur. En amont de la chaîne de valeur, les fournisseurs et cocontractants sont responsables d'un élément clé de l'activité de Befimmo, le (re)développement et la rénovation de projets. Dans le cadre de ses activités propres, Befimmo exploite ses investissements permanents et gère son portefeuille de locataires. En aval de cette chaîne de valeur, Befimmo dispose d'une base de locataires et d'occupants très diversifiée et solide. Ce chapitre décrit comment Befimmo s'engage avec les différents acteurs de sa chaîne de valeur.

Effectifs propres	174
Travailleurs de la chaîne de valeur	191
Consommateurs et utilisateurs finaux	198

Les membres de l'équipe de Befimmo constituent le fondement de l'entreprise, dont ils assurent le succès par leurs efforts, leur créativité et leur engagement. Ils façonnent l'incroyable culture d'entreprise de Befimmo, positive et solidaire.





▲ SBM-2

Intérêts et vision des parties prenantes

1	Parties prenantes	→ Membres de l'équipe (employés et non-employés)
2	Chaîne de valeur	→ Activités propres
3	Attentes	→ 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 → Lieu de travail inclusif
4	Réponses et modes de communication	→ 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
5	Fréquence	→ Quotidiennement

▲ SBM - 3

Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise

Au sein de notre effectif, il n'y a pas de risque significatif d'incidents liés au travail des enfants et au travail forcé.

De plus amples informations sur la gestion des IROs sont disponibles dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** à la page 84 du présent Rapport.

-

Incidences négatives

—

+

Incidences positives

- Bon environnement de travail, menant à une équipe satisfaite, un bon taux de rétention, une bonne productivité et de la motivation intrinsèque
- Culture inclusive et approche innovante ou tout le monde peut s'épanouir

!

Risques

- Coût potentiel important découlant du manque de satisfaction des employés (longue absence, démission, poursuites judiciaires, etc.)
- Augmentation des dépenses de recrutement ou frais de consultance supplémentaires
- Augmentation des coûts de formation
- Coûts importants liés à la réputation et l'image, amendes et remédiation
- Retard dans la réalisation de certains objectifs

👁

Opportunités

- Création d'un espace de travail sain et attractif
- Mise en place des solutions et des événements pour le bien-être et la santé des employés



SPEAKERS' CORNERS AU CENTRAL, SIÈGE DE BEFIMMO ↑

▲ S1-1

Politiques relatives aux effectifs propres

Befimmo a mis en place un Code d'éthique et respecte les règles du droit du travail belge et d'autres cadres, tels que :

- La Déclaration universelle des Droits de l'Homme (DUDH) des Nations Unies ;
- La Convention des Nations Unies relative aux Droits de l'Enfant ;
- Les conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) ;
- Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les Objectifs de Développement Durable.



Les règles stipulées dans les lois et cadres susmentionnés comprennent, entre autres, le respect des Droits de l'Homme, le respect de la liberté d'association, le droit à la 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.

Les politiques liées au Code d'éthique s'appliquent également aux membres de l'équipe :

- La Politique ESG ;
- La Politique de lutte contre la corruption ;
- La Politique de diversité, d'inclusion et de tolérance zéro ;
- La Whistleblowing Policy (politique de dénonciation) ;
- La Politique de confidentialité des données ;
- La Politique de rémunération ;
- La Politique RH et bien-être.

La plupart de ces politiques sont décrites en détail dans le chapitre

Conduite des affaires à la page 209 du présent Rapport.

Enfin, des documents internes tels que le règlement du travail, les procédures de prévention et le plan de prévention créent un cadre concret pour l'équipe.

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.

● CONDUITE DES AFFAIRES, P.209

▲ S1-2

Procédure d'engagement avec les employés et les représentants des travailleurs en ce qui concerne les incidences

Befimmo a adopté une procédure générale pour communiquer avec 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. L'entreprise 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.

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

Befimmo envoie une enquête annuelle afin de mesurer la satisfaction globale de l'équipe. Cette enquête est un outil précieux pour identifier les domaines à améliorer. Cette année, 88% des employés ont participé à l'enquête, donnant leur avis sur divers sujets tels que le soutien au bien-être et l'amélioration des méthodes de travail. Les résultats de l'enquête sont analysés afin d'identifier les tendances et les domaines de préoccupation et de développer des actions supplémentaires si nécessaire.

En outre, une personne du département Human Resources est officiellement certifiée en tant que 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. Le CESI (service externe de prévention et de protection au travail) peut également être contacté pour des questions liées 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.

Le département Human Resources a une vue d'ensemble des types d'engagement et veille à ce que les interactions nécessaires aient lieu.

▲ S1-3

Procédure visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux employés de faire part de leurs préoccupations

La Whistleblowing Policy fournit un système visant à donner à chaque membre de l'équipe les moyens nécessaires pour signaler des infractions à un point de contact central au sein de Befimmo, en toute confidentialité et sans crainte de conséquences éventuelles. Cette Politique est décrite dans le chapitre **Gouvernance** du présent Rapport et est accessible sur le site internet de l'entreprise. Tous les employés sont conscients de l'existence et de la procédure de la Whistleblowing Policy puisqu'une formation obligatoire est dispensée chaque année.

▲ S1-4

Mesures concernant les incidences matérielles sur les effectifs propres, approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux effectifs propres, ainsi que l'efficacité de ces mesures



Tous les membres de l'équipe reçoivent une formation obligatoire sur les politiques de l'entreprise et l'ESG. Les nouveaux arrivants sont également informés de toutes les mesures prises par l'entreprise en matière de santé. En plus des formations obligatoires, les employés ont accès à des formations individuelles convenues avec leur superviseur afin d'améliorer leur expertise et leurs compétences.

Outre la liste des objectifs fixés pour l'équipe, Befimmo prépare chaque année une série d'initiatives visant à avoir un impact positif sur l'équipe. Ces initiatives sont liées à la santé et au bien-être, comme des formations régulières sur les premiers secours ou des ateliers visant à promouvoir des modes de vie et des conditions de travail sains, mais aussi de nombreux défis sportifs.

Toutes les mesures prises sont décrites dans la section **Santé et sécurité au travail** du présent chapitre.

L'efficacité des actions entreprises est mesurée lors de l'enquête de satisfaction globale ou d'autres enquêtes plus spécifiques liées à un événement ou à une initiative particulière. Ces enquêtes aident le département Human Resources à suivre certaines initiatives ou à les adapter si nécessaire.

▲ S1-5

Objectifs relatifs à la gestion des incidences négatives matérielles, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités matériels

Le département Human Resources détermine et suit les objectifs concernant les effectifs de l'entreprise pour les années à venir. Ces objectifs s'inspirent des préoccupations soulevées lors de l'enquête annuelle de satisfaction de l'équipe, ainsi que des tendances matérielles actuelles. Suite aux résultats de l'enquête, le département Human Resources met en place des actions d'amélioration pour l'équipe.

Tous les objectifs relatifs aux effectifs propres se trouvent dans la section **Données et objectifs** à la page 259 du présent Rapport.

OBJECTIFS¹

81%

Taux de satisfaction global
de l'équipe

OBJECTIF → 85%
OU AMÉLIORATION D'ANNÉE EN ANNÉE

3,9 jours

Nombre minimal de jours
de formation par employé par an

OBJECTIF → 3²

30%

Écart salarial

OBJECTIF → 20%

0

Cas de harcèlement signalés
au cours de l'année

OBJECTIF → 0

93%

Taux global de rétention
de l'équipe

OBJECTIF → 95%

100%

Approche inclusive lors du
processus de recrutement

OBJECTIF → 100%

+ DONNÉES SOCIALES, P.259

+ MÉTHODOLOGIE SOCIALE, P.273

+ PLAN D'ACTION 2030, P.277

1. Objectifs permanents.

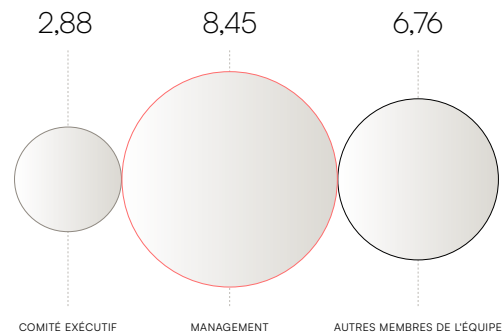
2. Le nombre de jours couverts a été révisé à la suite d'un changement de législation, indiquant trois jours de formation par an pour tous les employés de la Commission Paritaire 200.

▲ S1-6

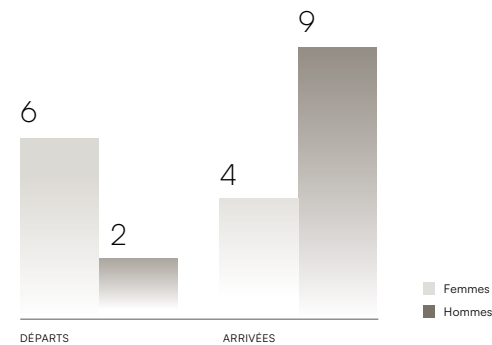
Caractéristiques des employés de l'entreprise

Toutes les données sur les employés de l'entreprise et la méthodologie utilisée se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 259 et 273 du présent Rapport.

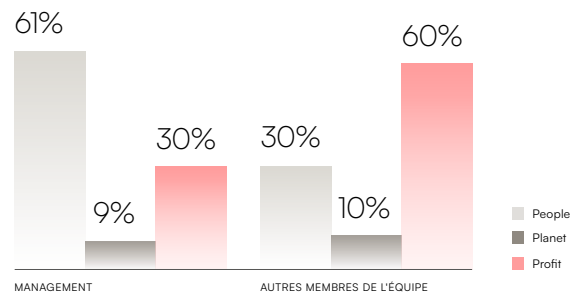
Ancienneté moyenne (années)



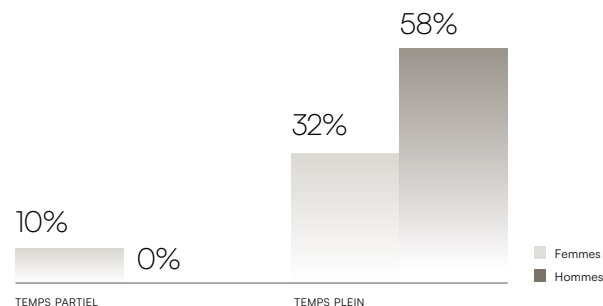
Arrivées/départs (unités)



Répartition des heures de formation, hors formations de langues et d'IT



Activité à temps partiel



10%

- Contractuels, crédits temps et congé parental partiel
- Dont 7 femmes
- Avec les mêmes avantages extra-légaux

▲ S1-7

Caractéristiques des non-employés au sein des effectifs de l'entreprise

Toutes les données sur les non-employés de l'entreprise se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 263 du présent Rapport.

SQ NORTH ↓



▲ S1-8

Couverture des négociations collectives et dialogue social

L'entreprise applique la convention collective n° 25, conclue le 15 octobre 1975. Le texte de cette convention est annexé au règlement de travail de l'entreprise.

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 l'entreprise 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. Les dernières élections ont eu lieu en 2024, mais le processus a été interrompu en raison du manque de candidats. Lors de ces élections sociales, le département Human Resources 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 reporting, aucun cas de non-respect de la législation et de la réglementation sociale et économique n'a été signalé.

Toutes les données sur la négociation collective et le dialogue social se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 263 du présent Rapport.

▲ S1-9

Données relatives à la diversité

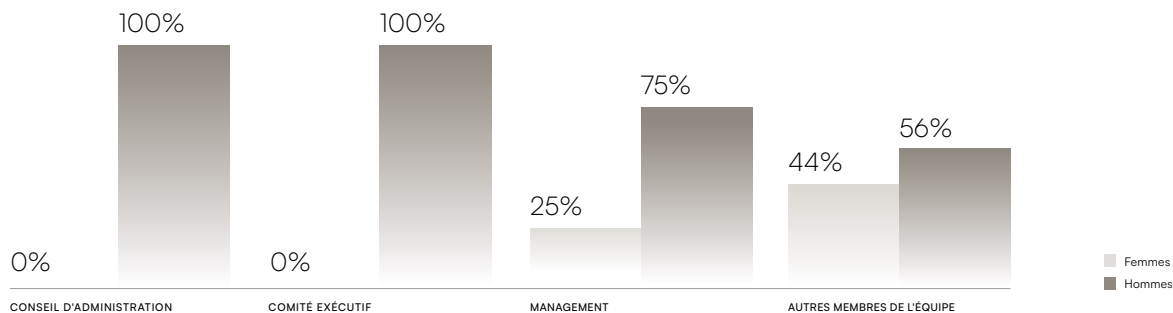
La diversité est considérée comme une source de partage des connaissances pour Befimmo. Notre politique de recrutement est ouverte à la diversité et sans critères de sélection liés directement ou indirectement au genre, à l'âge, au handicap, à l'origine, aux convictions ou à l'orientation sexuelle. Elle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

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

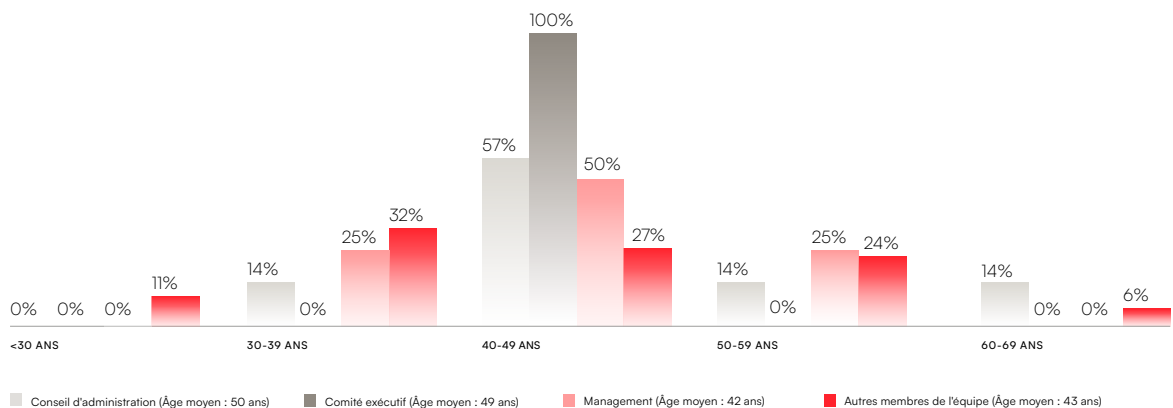
Befimmo soutient l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes en termes d'accès à l'emploi, de formation, de promotion et de conditions de travail. La politique de rémunération garantit un traitement équitable des hommes et des femmes, en se basant uniquement sur des critères non genrés, tels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

▼

Répartition par genre (%)



Répartition par âge (%)



La répartition par âge de Befimmo est très diversifiée. 10% des membres de l'équipe ont moins de 30 ans, tandis que 30% ont plus de 50 ans (c-à-d les managers et autres membres de l'équipe). 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.

Befimmo favorise l'intégration des jeunes travailleurs grâce à son Real Estate Starters Programme. Depuis 2023, cette initiative offre aux jeunes talents la possibilité de découvrir notre secteur à travers un programme de développement professionnel.

Toutes les données sur la diversité se trouvent dans la section

Données sociales à la page 263 du présent Rapport.

▲ S1-10

Salaires adéquats

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 100 € 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). Tous les employés reçoivent un salaire adéquat, conforme aux benchmarks, aux marchés et aux législations applicables.



Protection sociale

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, l'entreprise n'exprime aucun jugement qui pourrait être considéré comme discriminatoire. Befimmo publie ses offres d'emploi sur le site internet de l'entreprise, sur LinkedIn et sur l'Intranet.

Quel que soit le type et la durée de la relation de travail, les membres de l'équipe de Befimmo bénéficient d'un traitement juste et équitable en ce qui concerne les conditions de travail, l'accès à la protection sociale et la formation. Conformément aux législations nationales et européennes et aux conventions collectives, la flexibilité nécessaire à l'employeur pour s'adapter rapidement aux changements du contexte économique est assurée.

Afin de mesurer la motivation des employés, chaque membre de l'équipe fait l'objet d'une évaluation annuelle, axée sur la communication et le développement du personnel. Le processus d'évaluation annuelle comprend deux entretiens par an entre l'employé et son responsable. Les évaluations sont planifiées en juin et en décembre.

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 l'entreprise.

Les possibilités de mobilité interne et de gestion des talents permettent de limiter la rotation («turnover») du personnel et de maintenir une motivation élevée.

Importance de l'inclusion sociale par le biais de 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

CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL ↗



En pratique, le département Human Resources envoie toutes les offres d'emploi aux agences de recrutement, mais également à DiversiCom. Ils analysent alors les postes vacants et propose les CV des personnes souffrant d'un handicap.

▲ S1-12

Personnes en situation de handicap

Depuis le mois de juillet, le département Human Resources travaille avec DiversiCom pour l'ensemble de ses recrutements.

La mission de DiversiCom est de promouvoir la diversité sur le lieu de travail et de faciliter l'emploi des personnes en situation de handicap sur la base de leurs compétences.

En pratique, le département Human Resources envoie toutes les offres d'emploi aux agences de recrutement, mais également à DiversiCom. DiversiCom analyse alors les postes vacants et propose les CV des personnes souffrant d'un handicap.

Une fois le processus de recrutement terminé, DiversiCom est également chargé d'accompagner le demandeur d'emploi handicapé et de conseiller l'employeur.

Cette initiative s'inscrit dans la Politique de diversité, d'inclusion et de zéro tolérance de Befimmo, selon laquelle toute personne, en situation de handicap ou non, peut participer pleinement à la société.

En ce qui concerne l'accessibilité à l'immeuble du siège social, Befimmo a installé une rampe pour les personnes souffrant d'un handicap à l'entrée principale à la suite d'un audit réalisé en 2023.

Toutes les données relatives à ce sujet se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 266 du présent Rapport.

▲ S1-13

Données relatives à la formation et le développement des compétences

Maximiser le talent des membres de l'équipe est essentiel pour Befimmo. Visant l'apprentissage permanent, l'entreprise 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 ;
- 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 trois 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 Human Resources.

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

- Le département Human Resources accueille les nouveaux membres de l'équipe et leur présente tous les outils de communication utilisés par Befimmo pour informer le personnel ;
- Le département Technology & Data Solutions 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 aux documents officiels de gouvernance.

Toutes les données sur la formation et le développement des compétences se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 267 du présent Rapport.





CENTRAL. BEFIMMO SIÈGE SOCIAL ↑

▲ S1-14

Données relatives à la santé et à la sécurité

Santé et sécurité au travail

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. En outre, le bien-être des membres de l'équipe est essentiel pour la motivation et la productivité générale. Les bureaux sont conçus pour offrir un environnement moderne et durable, avec un mélange d'espaces calmes et de zones de collaboration.

Les bureaux de l'entreprise sont situés dans le même immeuble que Silversquare et Sparks, et permettent aux membres de l'équipe d'expérimenter son modèle hybride au quotidien. Mais surtout, cela 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.

▼

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.



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.

En termes de santé et de sécurité au travail, l'entreprise compte quatre secouristes dans son équipe, leur formation est renforcée chaque année. Befimmo organise également des exercices d'évacuation en cas d'incendie à son siège social pour tous les membres de l'équipe et compte six responsables d'évacuation pour ces types d'exercices. Le siège social est équipé de plusieurs défibrillateurs.



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.

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

Befimmo applique la loi belge sur le bien-être des travailleurs pendant l'exécution de leur travail ainsi que d'autres initiatives visant à accroître le bien-être au travail, qui sont expliquées ci-après.

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 annuel 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.

Mesures contre la violence et le harcèlement au travail

L'entreprise pratique une opposition explicite à toute forme de discrimination à travers un Code d'éthique et 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 (présumé) au département Human Resources ou au Legal Corporate. Chaque déclaration 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 2024, 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.

Toutes les données sur la santé et la sécurité se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 268 du présent Rapport.

En introduisant le travail à domicile structurel, l'entreprise 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 entre vie professionnelle et vie privée.

▲ S1-15

Données relatives à l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée

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, l'entreprise 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, l'entreprise 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 entre vie professionnelle et 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 Technology & Data Solutions sur la manière de désactiver certaines notifications sur les téléphones de chacun.

Toutes les données sur l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 269 du présent Rapport.

▲ S1-16

Données relatives à la rémunération

L'écart salarial entre hommes et femmes chez Befimmo est actuellement de 30%. Ce pourcentage représente la différence moyenne entre les salaires des membres féminins et masculins de l'équipe. Cette disparité est principalement due à la sous-représentation des femmes aux niveaux du Management et du Senior Management.

L'écart salarial entre hommes et femmes est calculé et évalué chaque année.

Toutes les données sur la rémunération se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 269 du présent Rapport.



CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL ↑

▲ S1-17

Incidents, plaintes et impacts graves sur les Droits de l'Homme

Befimmo suit son Code d'éthique et se conforme aux règles énoncées dans le droit du travail belge et d'autres cadres :

- La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme (DUDH) des Nations Unies ;
- La Convention des Nations Unies sur les Droits de l'Enfant ;
- Les conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) ;
- Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les Objectifs de Développement Durable.

Les règles stipulées dans les lois et cadres susmentionnés comprennent, entre autres, le respect des Droits de l'Homme, l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire et l'abolition effective du travail des enfants.

En ce qui concerne la protection de la vie privée, Befimmo suit sa Politique de confidentialité des données et met tout en œuvre pour protéger la confidentialité, l'intégrité et la disponibilité de ces données, étant donné qu'elles sont susceptibles d'être sensibles de par leur nature et sont soumises à des lois strictes sur la protection des données dans les pays où Befimmo exerce ses activités.

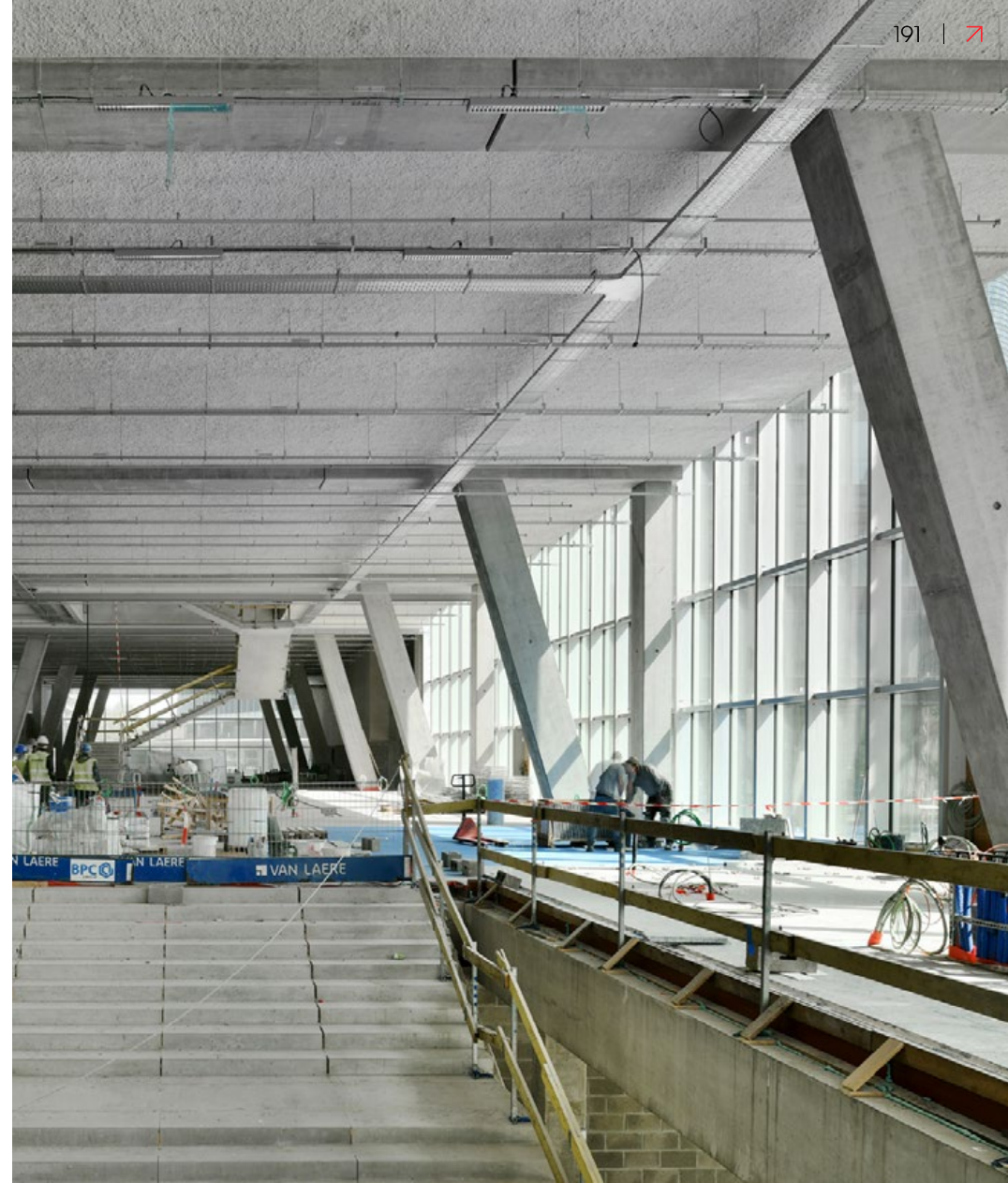
Aucun incident relatif aux Droits de l'Homme ne s'est produit en 2024.

Toutes les données sur les Droits de l'Homme se trouvent dans la section **Données sociales** à la page 270 du présent Rapport.

Pour la partie en amont de notre chaîne de valeur, c'est-à-dire notre chaîne d'approvisionnement, Befimmo travaille en étroite collaboration avec des acteurs de la construction (architectes, designers et entrepreneurs). La chaîne d'approvisionnement et les fournisseurs de matériel sont des éléments clés des opérations de Befimmo, de ses projets de (re)développement et de rénovation.

▲ S2

Travailleurs de la chaîne de valeur





▲ SBM-2

Intérêts et vision des parties prenantes

1	Parties prenantes	→ Fournisseurs et sous-traitants	→ Acteurs de la construction : Architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier
2	Chaîne de valeur	→ Upstream	→ Upstream
3	Attentes	→ Pratiques de travail équitables → Sécurité et bien-être → Bonne relation avec le contact principal → Conformité → Opportunités de collaboration	→ Communication claire et fréquente à propos des chantiers → Sécurité sur chantier → Respect des Droits de l'Homme sur chantier
4	Réponses et modes de communication	→ Code de conduite pour les Fournisseurs → Rencontres → Communication régulière	→ Réunions de chantier → Communication régulière → Cahier des charges → Visites de chantier
5	Fréquence	→ Fréquemment	→ Fréquemment

▲ SBM-3

Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise

Les fournisseurs de Befimmo sont principalement situés dans des pays couverts par une réglementation stricte en matière de Droits de l'Homme. Ils ne sont donc pas considérés comme exposés au risque d'incidents liés au travail des enfants ou au travail forcé.

De plus amples informations sur la gestion des IROs sont disponibles dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** à la page 84 du présent Rapport.

- Incidences négatives

- Impact potentiel en cas de travail forcé au sein de la chaîne de valeur de nos fournisseurs
- Impact sur le bien-être, la santé et le confort des travailleurs au sein de notre chaîne d'approvisionnement

+ Incidences positives

- Satisfaction des travailleurs
- Meilleure collaboration

! Risques

- Coûts financiers et de réputation dus à des risques non assurés résultant de dommages corporels pendant la construction et l'entretien
- Production interrompue menant à des retards de livraison
- Coûts importants liés à la réputation et l'image, amendes et remédiations en lien avec des violations des Droits de l'Homme

🔍 Opportunités

- Mise en place d'une procédure d'évaluation pour mieux connaître notre chaîne de valeur et nos fournisseurs



MAQUETTE LOOM ↑

▲ S2-1

Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur

Befimmo a mis en place un Code d'éthique et respecte les règles du droit du travail belge et d'autres cadres, tels que :

- La Déclaration universelle des Droits de l'Homme (DUDH) des Nations Unies ;
- La Convention des Nations Unies relative aux Droits de l'Enfant ;
- Les conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) ;
- Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les Objectifs de Développement Durable.



Les règles stipulées dans les lois et cadres susmentionnés comprennent, entre autres, le respect des Droits de l'Homme, le respect de la liberté d'association, le droit à la 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.

Les politiques liées au Code d'éthique s'appliquent également aux fournisseurs :

- La Politique ESG ;
- Le Code de conduite pour les Fournisseurs ;
- La Politique de confidentialité des données.

Ces politiques sont décrites en détail dans le chapitre **Conduite des affaires** à la page 209 du présent Rapport.

Des cadres supplémentaires ont été ajoutés aux politiques énumérées ci-dessus et sont spécifiquement rédigés pour les projets ou les rénovations majeures :

- Les exigences techniques minimales pour les projets ;
- Les contrats d'architectes.

▲ S2-2

Procédure d'engagement avec les travailleurs de la chaîne de valeur en ce qui concerne les incidences

Les membres de l'équipe de Befimmo prennent contact avec les fournisseurs et les entrepreneurs en cas de besoin. Befimmo ne dispose pas d'un service d'achat centralisé, mais le processus d'engagement avec les fournisseurs est connu et bien ancré au sein de l'équipe et des fournisseurs.

Après avoir déterminé la nature du travail, l'offre est communiquée par le fournisseur en question. Befimmo s'engage ensuite auprès de ses fournisseurs



À partir de 2025, tous les nouveaux fournisseurs recevront le Code de conduite pour signature. Dans un deuxième temps, Befimmo collabore avec EcoVadis afin d'évaluer les performances de ses fournisseurs en matière de développement durable.



et entrepreneurs en leur envoyant le Code de conduite pour signature. Cet engagement du fournisseur confirme que Befimmo travaille avec des fournisseurs soucieux des aspects ESG. L'ensemble de l'équipe de construction et les fournisseurs concernés doivent respecter le Code de conduite pour les Fournisseurs établi par Befimmo.

À partir de 2025, tous les nouveaux fournisseurs recevront le Code de conduite pour signature. Vous trouverez plus d'informations sur ce processus dans le chapitre Gestion des relations avec les fournisseurs.

Dans un deuxième temps, Befimmo collabore avec EcoVadis afin d'évaluer les performances de ses fournisseurs en matière de développement durable. Cela permet de mieux comprendre comment les fournisseurs gèrent leurs risques en matière de durabilité. Les questions de durabilité sur lesquelles les fournisseurs sont évalués sont définies par une évaluation de la matérialité menée par EcoVadis. Une équipe d'analystes en développement durable vérifie les informations fournies par les fournisseurs et leur attribue une note sur une échelle de 0 à 100. La méthodologie d'évaluation est basée sur des normes internationales. Les domaines d'amélioration mis en évidence dans les tableaux de bord sont analysés pour informer Befimmo des risques identifiés.

▲ S2-3

Procédure visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations

Chaque membre de l'équipe (sous la supervision de son responsable) est le point de contact pour répondre aux préoccupations. Notre approche du traitement des préoccupations et des plaintes au sein de notre chaîne de valeur repose sur les principes de transparence, de confiance et de remédiation efficace et proportionnelle à la plainte déposée.

Pour atténuer les incidences potentielles, nous avons mis en place un système de gestion de la conformité conçu pour observer l'adhésion à des normes éthiques élevées dans l'ensemble de notre organisation. Nous appliquons ces mêmes normes à nos contrats avec les fournisseurs afin de minimiser le risque de non-respect des Droits de l'Homme. Nous sommes heureux d'annoncer qu'en 2024, aucune violation des Droits de l'Homme n'a été enregistrée au sein de notre organisation.

Grâce à la plateforme EcoVadis, les scores attribués aux fournisseurs servent de base à la mise en œuvre de plans d'action correctifs ciblés et de mesures préventives.

▲ S2-4

Mesures concernant les incidences matérielles sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à atténuer et risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux travailleurs de la chaîne de valeur, ainsi que l'efficacité de ces mesures

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 clés de la chaîne de valeur.

Befimmo s'engage à soutenir et à respecter les Droits de l'homme et à ne pas se rendre complice de violations des Droits de l'Homme tout au long de sa chaîne de valeur. 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 place directement ses fournisseurs sous la loi belge. Bien que la Belgique dispose d'une réglementation sociale bien développée qui protège les Droits de l'Homme, les activités de Befimmo





peuvent toujours comporter un risque de violations telles que des conditions de travail indignes sur les chantiers de construction.

Comme indiqué dans son Code d'éthique, en adhérant au Pacte mondial des Nations Unies, 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. L'entreprise 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.

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 site de construction, 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. Befimmo suit attentivement toutes les législations relatives au bien-être dans la chaîne de valeur.



✓ TOUR PARADIS

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.

Les relations étroites que nous entretenons avec nos maîtres d'œuvre et nos entrepreneurs principaux nous servent de base pour montrer l'exemple en tant que client informé et responsable dans le domaine de la construction.

▲ S2-5

Objectifs relatifs à la gestion des incidences négatives matérielles, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités matériels

Le département Project Management est responsable du suivi des objectifs de la chaîne d'approvisionnement. Les fournisseurs et les entrepreneurs sont conscients des objectifs fixés sur le site, car ils sont liés aux mesures de santé et de sécurité citées dans les contrats initiaux

La santé et la sécurité étant d'une importance capitale pour toutes les parties concernées, tous les risques sont contrôlés et atténués à tout prix par le biais des différentes approches citées plus haut dans ce chapitre.

OBJECTIFS¹

100%

Part des sites de projet évaluée en matière de santé et de sécurité

OBJECTIF → 100%

0

Nombre de violations des Droits de l'Homme signalées au cours des projets

OBJECTIF → 0

➤ PLAN D'ACTION 2030, P.277

1. Objectifs permanents.

Befimmo possède une base forte et diversifiée de locataires. Afin de maintenir un taux d'occupation élevé et un portefeuille de locataires prestigieux, Befimmo propose des espaces de travail modernes, avec des services intégrés ; et tout cela dans un environnement durable.

Consommateurs et utilisateurs finaux





▲ SBM-2

Intérêts et vision des parties prenantes

1	Parties prenantes	→ Locataires et occupants	→ Communautés locales et riverains
2	Chaîne de valeur	→ Downstream	→ Downstream
3	Attentes	→ 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	→ 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
4	Réponses et modes de communication	→ 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	→ Communication précise et opportune sur les (futurs) projets dans le quartier
5	Fréquence	→ Fréquemment	→ Occasionnellement



▲ SBM-3

Incidences, risques et opportunités matériels, et leur lien avec la stratégie et le modèle d'entreprise

De plus amples informations sur la gestion des IROs sont disponibles dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** à la page 84 du présent Rapport.



Incidences négatives

→ Impact sur le bien-être, la santé et le confort de nos locataires



Incidences positives

- Amélioration de la santé des occupants
- Augmentation de la satisfaction des locataires
- Contribution a un quartier dynamique et sans danger
- Mise en place d'un environnement sûr, sain et attractif



Risques

- Pertes de locataires importants dans notre portefeuille menant à une augmentation des espaces vacants et à une perte de revenus locatifs
- Difficulté pour attirer et retenir les locataires
- Coûts liés à l'amélioration des conditions de santé et sécurité



Opportunités

→ Développement de nouveaux services pour les locataires, menant à une augmentation du taux de satisfaction

▲ S4-1

Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux

Befimmo a mis en place un Code d'éthique et respecte les règles du droit du travail belge et d'autres cadres, tels que :

- La Déclaration universelle des Droits de l'Homme (DUDH) des Nations Unies ;
- Les conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) ;
- Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les Objectifs de Développement Durable.



Les règles stipulées dans les lois et cadres susmentionnés comprennent, entre autres, le respect des Droits de l'Homme, le respect de la liberté d'association, le droit à la 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.

Les politiques liées au Code d'éthique s'appliquent également locataires :

- La Politique ESG ;
- La Politique de confidentialité des données.

Ces Politiques sont décrites en détail dans le chapitre **Conduite des affaires** à la page 209 du présent Rapport.

Des procédures supplémentaires ont été ajoutés aux Politiques énumérées ci-dessus et sont spécifiquement rédigés pour les locataires :

- Les baux et les règlements internes qui complètent les baux ;
- Un cadre pour les travaux des locataires sur un site occupé ;
- Un processus de contrôle d'accès ;
- Une procédure de crise interne ;
- Les contrôles légaux et la gestion des incidents ;
- Un ensemble de mesures de sécurité physique.

▲ S4-2

Procédure d'engagement avec les consommateurs et utilisateurs finaux en ce qui concerne les incidences

Les équipes Asset Management et Property Management proposent un processus d'intégration sur mesure pour chaque nouveau locataire. Au cours de ce processus, les locataires sont informés de tous les aspects techniques et sécuritaires de l'immeuble, tels que le processus de gestion des incidents, le contrôle d'accès et le plan d'urgence. Selon l'immeuble, les locataires ont accès à des services spécifiques tels que des restaurants ou des installations sportives.

Les locataires sont régulièrement informés des travaux ponctuels ou de la mise en place de nouveaux services par le biais de newsletters.

Si, par ailleurs, les locataires ont besoin de signaler des anomalies, une plateforme de gestion des incidents a été mise en place, qui est suivie de près par l'équipe du Property Management. Les locataires ont également accès à un service d'assistance téléphonique 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 pour les questions urgentes.



▲ S4-3

Procédure visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations



CENTRAL, BEFIMMO SIÈGE SOCIAL

Satisfaction des locataires

Befimmo organise chaque année une enquête de satisfaction auprès de ses locataires sous la forme d'un NPS. Cette enquête a été progressivement élargie pour inclure de plus en plus de locataires. En 2024, l'enquête a été envoyée pour la première fois à tous les locataires du portefeuille. Nous avons enregistré un taux de participation total de 33%.

L'enquête a révélé un score de 12, ce qui correspond à GOOD selon l'échelle de réponse du NPS. Les responsables Technology & Data Solutions et Property Management sont les deux sponsors de ce projet annuel. Tous les commentaires ont été envoyés à l'équipe Property Management afin de prendre les mesures qui s'imposent.

Santé et sécurité

Chacun veut se sentir à l'aise et en sécurité dans son environnement de travail. En fin de compte, l'environnement dans lequel les gens passent du temps joue un rôle important dans la manière dont nous nous sentons et dont nous sommes performants. Il est donc essentiel de veiller à ce que les locataires, les occupants et les visiteurs de Befimmo soient en sécurité et en bonne santé. Notre équipe de gestion immobilière entretient nos immeubles en utilisant les meilleures pratiques pour s'assurer que nos immeubles sont exploités en toute sécurité et avec un minimum de risques.

Befimmo effectue des analyses externes afin de cartographier les thèmes liés à la prévention au travail et au programme Santé & Sécurité dans le cadre de la gestion de ses actifs. Les thèmes abordés sont, entre autres, les exigences de base pour les lieux de travail, la prévention des incendies, la gestion des contrôles légaux, la gestion des risques et la stratégie de prévention et les agents chimiques.

Évaluation des risques

la plateforme de gestion des incidents. 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 d'atténuer les risques autant que possible en prenant les mesures correctives et préventives nécessaires.

Le tableau de bord contenant tous les incidents signalés donne un aperçu clair des incidents, de leur niveau de risque et des mesures prises, en un seul coup d'œil.

En 2024, cinq incidents ont été enregistrés. Cependant, aucun incident impliquant des personnes présentant un niveau de risque moyen ou élevé n'a été enregistré dans le portefeuille en opération.

▲ S4-4

Mesures concernant les incidences matérielles sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux consommateurs et utilisateurs finaux, ainsi que l'efficacité de ces mesures

Premiers secours

En ce qui concerne les premiers secours, 100% des immeubles du portefeuille maîtrisés par les propriétaires sont équipés de défibrillateurs. Tout le personnel de la réception a reçu une formation aux premiers secours.

Confort

Le confort des occupants est une autre priorité pour Befimmo. Conformément aux exigences de BREEAM, Befimmo prend systématiquement en compte les thèmes de santé et de sécurité suivants pour tous ses immeubles :

- Confort visuel ;
- Qualité de l'air intérieur ;
- Confort thermique ;
- Performance acoustique ;
- Sécurité d'accès et accessibilité.

Par conséquent, les équipes Project Management et Design prêtent attention à l'éclairage en donnant la priorité à la lumière naturelle, à la limitation de la pollution sonore grâce à des équipements plus silencieux, à une isolation renforcée et à des matériaux absorbants, ainsi qu'au contrôle du confort hygrothermique et de la qualité de l'air en veillant à ce que les installations techniques telles que les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation soient bien conçues, bien dimensionnées et bien régulées.

Les équipes Project Management et Design prêtent attention à l'éclairage en donnant la priorité à la lumière naturelle.

SO ANTWERP TOWER ↓



Contrôles légaux

Depuis 2018, Befimmo installe dans certains de ses immeubles un logiciel permettant de collecter et d'analyser les données des systèmes de gestion des bâtiments pour le chauffage, la climatisation et la ventilation. Cet outil est utile pour contrôler la performance énergétique et améliorer le confort des occupants.

Befimmo vérifie en permanence que les contrôles réglementaires obligatoires appropriés sont en place et que toutes les observations rapportées par son personnel qualifié sont traitées. Sur base des rapports reçus au 31 décembre 2024, 93% du portefeuille multi-locataires a été inspecté au cours de l'année dans quatre domaines : La prévention des incendies, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage.

Audits de maintenance

Befimmo organise des audits de maintenance périodiques au sein de ses immeubles (tous les trois à six mois, selon le type d'immeuble), afin d'évaluer la qualité des installations techniques et de ses prestataires de services. En outre, Befimmo utilise un outil spécialisé pour réaliser des audits virtuels. Cet outil détecte les anomalies et indique ce qui doit être examiné. Ces types d'audits permettent à l'entreprise de réagir rapidement en cas de problème.

Qualité de l'air

En ce qui concerne la qualité de l'air, Befimmo utilise dans certains immeubles un système de mesure qui génère des alertes en cas de détection d'anomalies. Cela permet d'identifier rapidement certains problèmes et de faire appel à une entreprise de maintenance si nécessaire.

Par ailleurs, le projet pilote avec TakeAir dans notre immeuble Fountain Plaza est toujours en cours. L'expérience TakeAir consiste à combiner les unités Sea-Aeration et BioRemediation pour garantir la meilleure qualité de l'air intérieur.

L'accessibilité

Befimmo intègre autant que possible l'accessibilité dans tous ses projets de (re)développement.

Au sein du portefeuille en opération, divers audits ont été réalisés dans des immeubles stratégiques afin d'évaluer et d'améliorer l'accessibilité.

Les améliorations sont apportées progressivement, conformément aux recommandations de BREEAM.

En ouvrant les projets aux communautés de la ville, les résidents peuvent également bénéficier d'environnements sûrs et sains dans les immeubles.

ZIN ↓



Les communautés et résidents en tant qu'utilisateurs de nos immeubles

(1-2)

Befimmo souhaite que chaque immeuble s'intègre harmonieusement dans le quartier où il est situé en termes d'architecture, de durabilité et de communauté.

L'une des façons 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 remise en forme ou une terrasse. L'entreprise fournit donc des espaces à usage mixte qui créent des mouvements et des communautés à l'intérieur et autour de l'immeuble, afin de maximiser l'interaction entre les communautés.



Befimmo fournit des espaces à usage mixte qui créent des mouvements et des communautés à l'intérieur et autour de l'immeuble, afin de maximiser l'interaction entre les communautés.

PLXL ↓



CASE STUDY

Les communautés et résidents en tant qu'utilisateurs de nos immeubles

(2-2)

Befimmo entretient des relations stables et durables avec les communautés locales autour de ses actifs, basées sur la création d'incidences positives et sur une communication bidirectionnelle utilisant différents canaux. Cela permet à l'entreprise d'identifier leurs besoins et leurs attentes.

D'une part, les départements Project Management et Communication créent un plan de communication adéquat pour chaque projet de (re)développement. Ce plan peut comprendre des séances d'information, des ateliers ou des présentations concernant le projet, au cours desquels les résidents locaux sont informés à l'avance de la nature du projet, de la durée de la construction et des heures de travail sur le site, ou des campagnes de communication par le biais de sites web dédiés, de bulletins d'information et de médias sociaux.

Le feedback des communautés locales est extrêmement important pour Befimmo afin de développer les meilleurs projets possibles pour tous.

Tout nouveau projet est examiné sous cet angle, en collaboration avec les administrations et les architectes. Il s'agit d'un effort de collaboration entre les différentes équipes opérationnelles de Befimmo, qui sont encadrées et formées à cet effet par des formations, des conférences, des voyages et des visites d'autres sites et d'exemples inspirants.

Les droits fondamentaux de tous les résidents sont toujours pris en considération.

D'autre part, les communautés locales sont informées de la manière dont elles peuvent contacter l'entreprise pour des suggestions ou des questions. Pour les deux projets de redéveloppement en cours, Pachéco et LOOM, les coordonnées nécessaires sont mises à la disposition des communautés en cas de problèmes, ainsi qu'un mécanisme de traitement des plaintes.

Le feedback des communautés locales est extrêmement important pour Befimmo afin de développer les meilleurs projets possibles pour tous.

↓ PACHÉCO



↓ LOOM





▲ S4-5

Objectifs relatifs à la gestion des incidences négatives matérielles, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités matériels

Les objectifs pour les locataires et les occupants sont déterminés et contrôlés par les départements Project Management, Property Management, Asset Management et ESG de Befimmo. Par le biais d'une enquête de satisfaction annuelle, les locataires fournissent des informations précieuses à l'entreprise pour améliorer certains processus. Les équipes Property Management et Asset Management restent en contact avec les locataires afin d'établir un plan d'action.

La santé et la sécurité étant d'une importance capitale pour toutes les parties concernées, tous les risques sont suivis et atténués à tout prix grâce aux différentes approches citées plus haut dans ce chapitre.

OBJECTIFS¹

12 (GOOD)

Taux de satisfaction des locataires (NPS)

OBJECTIF → AU MOINS GREAT

5

Nombre d'incidents impliquant des personnes

OBJECTIF → 0

93%

Pourcentage d'inspections effectuées sur la prévention des incendies, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage

OBJECTIF → 100%

100%

Part des projets² ouverts à la ville et à sa communauté

OBJECTIF → 100%

100%

Part des projets² réalisés à travers un programme d'engagement communautaire

OBJECTIF → 100%

8

Nombre d'activités philanthropiques par an

OBJECTIF → AU MOINS 5

72%

Taux de participation aux activités philanthropiques

OBJECTIF → AU MOINS 50% de l'équipe globale ayant participé à au moins une activité

- DONNÉES SOCIALES, P.272
- PLAN D'ACTION 2030, P.277

1. Objectifs permanents.
2. Projets : Projets de (re)développement engagés en cours (Pachéco, LOOM).



La bonne gouvernance est essentielle pour l'entreprise car elle garantit la responsabilité, la transparence et la prise de décision éthique, ce qui renforce la confiance entre les parties prenantes et atténue les risques. Elle améliore les performances financières, soutient la stratégie à long terme, attire les investissements et favorise une réputation positive.

06.

GOUVERNANCE

La conduite des affaires de Befimmo se traduit par un ensemble de politiques d'entreprise qui établissent des lignes directrices et des normes claires régissant les activités de l'entreprise.





● GOV-1

Rôle des organes d'administration, de gestion et de surveillance

Pour des informations plus détaillées, veuillez-vous référer à la section **Rôle des organes d'administration, de gestion et de surveillance** à la page 47 du présent Rapport.

● IRO-1

Description des processus d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités matériels

De plus amples informations sur la gestion des IROs sont disponibles dans le chapitre **Gestion des incidences, risques et opportunités** à la page 84 du présent Rapport.



Incidences négatives

- Impact sur la réputation, qui affecte les parties prenantes de l'entreprise
- Résistance au changement au sein de la culture d'entreprise
- Perte de confiance du marché



Incidences positives

- Culture d'entreprise saine avec des politiques clairement définies
- Impact positif sur la réputation si les normes de conduite des affaires sont bien respectées



Risques

- Coûts importants liés à la réputation et l'image, amendes et remédiation
- Risques de litiges



Opportunités

- Mise en place de standards pour positionner l'entreprise concernant différents enjeux
- Partage d'information



CENTRAL, SIÈGE SOCIAL DE BEFIMMO ➤

● G1-1

Culture d'entreprise et politiques de conduite des affaires

L'un des principaux objectifs de Befimmo est de maintenir des normes éthiques internes exemplaires, en mettant en place les moyens nécessaires pour prévenir, détecter et traiter les comportements contraires à l'éthique. La conduite 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 de gestion participent à la création, au contrôle, à la promotion et à l'évaluation de la culture d'entreprise. L'éthique s'applique à tous les membres de l'équipe et aux travailleurs temporaires de Befimmo, ainsi qu'aux filiales détenues à 100%.

Befimmo respecte les règles énoncées dans le droit du travail belge et d'autres cadres, tels que :

- La Directive (UE) 2019/1937 relative à la protection des personnes qui signalent des infractions au droit de l'Union ;
- La Déclaration universelle des Droits de l'Homme (DUDH) des Nations Unies ;
- Les conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) ;
- Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- Les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
- Les Objectifs de Développement Durable.



Ces règles comprennent, entre autres, le respect des Droits de l'Homme, le respect de la liberté d'association, le droit à la 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 établissent des conditions claires concernant l'âge minimum d'embauche, le salaire minimum et les heures de travail.

En outre, un ensemble de politiques a été adopté et des mesures ont été prises pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux de l'entreprise, pour atténuer tout impact négatif lié à la conduite des affaires, et pour surveiller et gérer les risques connexes.

L'entreprise s'est engagée à enquêter rapidement, de manière indépendante et objective, sur les incidents liés à la conduite des affaires.

● NOS VALEURS, P.25

● RÔLE DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE GESTION ET DE SURVEILLANCE, P.47

● NOS EFFECTIFS, P.174

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, conformément aux lois et règlements régissant tous les secteurs économiques du pays qui sont applicables.

Ce Code d'éthique reflète 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

Le Code d'éthique décrit les politiques 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.

les politiques 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 réseaux sociaux et des communications externes.

Ce Code inclut l'engagement de respecter les Droits de l'Homme. En outre, Befimmo s'engage à mener ses activités dans le respect des Droits de tous les êtres humains. Befimmo est signataire des dix principes du Pacte mondial des Nations Unies qui comprennent deux principes relatifs aux Droits de l'Homme :

- Principe 1 : Les entreprises sont invitées à promouvoir et à respecter la protection des Droits de l'Homme reconnus sur le plan international ;
- Principe 2 : Les entreprises sont invitées à veiller à ne pas se rendre complices de violations des Droits de l'Homme.

L'entreprise souscrit également pleinement à la Déclaration universelle des Droits de l'Homme (DUDH) des Nations Unies, aux conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT) et aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.

En 2024, une formation spécifique a été dispensée à l'ensemble de l'équipe en ce qui concerne le Code d'éthique et les politiques auxquelles le Code se réfère.

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 Policy 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 (comme le Code d'éthique, la Politique de lutte contre la corruption, le Règlement de travail, la Politique de diversité, d'inclusion et de tolérance zéro, la Politique de philanthropie et de partenariat associatif et la Politique de confidentialité des données) 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.

Le dénonciateur peut, dans le cadre de cette procédure, notifier la violation de l'une des manières suivantes :

- Par lettre adressée au département Legal Corporate ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : whistleblowing@befimmo.be ;
- En appelant le département Legal Corporate afin de fixer une réunion. Le département Legal Corporate établira un rapport écrit de cette réunion ;
- En avertissant le département Legal Corporate par téléphone. Le service Legal Corporate établira un rapport écrit de cet appel ;
- En utilisant la whistleblowing hotline/le canal de dénonciation : whistleblowersoftware.com/fr.

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 l'équipe et les personnes associées (par le biais d'une due diligence et de dispositions contractuelles appropriées) fassent de même. 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 due diligence appropriée et basée sur le risque est effectuée sur les tiers concernés avant le début des relations d'affaires ou la conclusion de transactions avec les contreparties. À cette fin, Befimmo effectue un processus de due diligence de ses clients et contreparties concernés.

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 entre autres 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 d'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.

Chaque membre de l'équipe participe régulièrement à des simulations de cybersécurité et à des sessions de tests hebdomadaires.




Befimmo est convaincu que la diversité de pensées et une source d'échanges et de créativité sont fondamentales pour une prise de décision optimale, conduisant à de meilleurs résultats et à une activité durable.

Diversité, inclusion et zéro tolérance envers toute forme de discrimination, violence et/ou harcèlement

Befimmo est convaincu que la diversité de pensées et une source d'échanges et de créativité sont fondamentales 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, indépendamment des 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, du contexte social 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 n'est pas pertinente dans un environnement 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 partagés par tous.

Philanthropie et partenariat associatif

En tant qu'entreprise humaine, responsable et citoyenne, Befimmo a adopté une Politique de philanthropie et de partenariat associatif afin de refléter ses valeurs fondatrices. Face aux nombreuses demandes de dons qu'elle reçoit, Befimmo a adopté cette Politique afin de décrire son engagement et d'en préciser ses modalités.



ZIN 

Fournisseurs

En adhérant au Pacte mondiale des Nations Unies, Befimmo s'engage à soutenir et à appliquer ses principes fondamentaux concernant les Droits de l'Homme, les conditions de travail, l'environnement et la lutte contre la corruption. Befimmo souhaite impliquer ses fournisseurs dans sa démarche en partageant avec eux ses valeurs. Nous demandons aux fournisseurs de Befimmo de mener leurs activités conformément aux valeurs et principes énoncés dans le Code de conduite pour les Fournisseurs, dans le strict respect des lois et règlements applicables, et de sélectionner leurs propres fournisseurs et partenaires en conséquence. Le respect de ce Code est important pour tout partenariat avec Befimmo, mais aussi pour sa poursuite fructueuse.

Locataires et occupants

En tant que dernier maillon de la chaîne de valeur, les locataires et les occupants des immeubles doivent être pris en considération. Befimmo utilise des mesures préventives contre le risque de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, en incluant une évaluation préalable des locataires et occupants potentiels avant d'entamer toute relation d'affaires avec eux. Chaque locataire « à risque » peut être exclu d'une relation d'affaires avec Befimmo si cela est jugé nécessaire.

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'Action 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.

Lutte contre la corruption et les pots-de-vin

Pour plus d'informations, veuillez consulter la section **Prévention et détection de la corruption** en page 219.

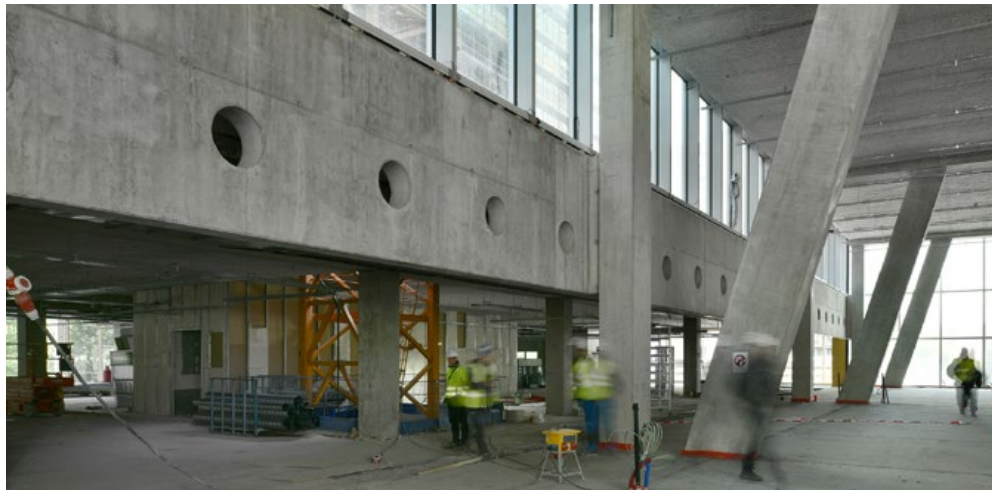
Communication et formation

Les politiques mentionnées ci-avant sont disponibles sur le site internet de l'entreprise (pour les parties prenantes externes) et sur l'Intranet (pour les membres de l'équipe). Le service Legal Corporate offre des séances d'information annuelles et/ou chaque fois que des politiques et des codes de conduite sont modifiés. Tous les nouveaux membres de l'équipe reçoivent également les principales politiques pendant leur processus d'embauche. Les départements Legal Corporate et Human Resources veillent constamment à ce que les parties prenantes respectent ces politiques. En cas de non-respect, des mesures appropriées sont prises.

[Consultez nos politiques d'entreprise.](#)

AUJOURD'HUI ET À LONG TERME

Les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance sont une extension naturelle de la stratégie d'entreprise de Befimmo.

ZIN 

86%

des fournisseurs sont situés en Belgique

2%

des fournisseurs sont situés en dehors de l'Europe

● G1-2

Gestion des relations avec les fournisseurs

Chaque année, nous nous appuyons sur un vaste réseau de fournisseurs pour alimenter notre pipeline de développement et gérer efficacement nos propriétés. Tous les fournisseurs sont choisis avec le plus grand soin, en fonction de leur expérience et de leur solidité financière.

En 2024, Befimmo comptait 183 fournisseurs actifs importants, couvrant 96% de nos dépenses totales de production. Le profil de risque de la chaîne d'approvisionnement en amont de l'entreprise est structurellement faible puisque Befimmo est un acteur local, agissant en Belgique, qui fixe directement ses fournisseurs en vertu du droit belge.

Localisation :

- 86% des fournisseurs sont situés en Belgique ;
- 2% des fournisseurs sont situés en dehors de l'Europe.

Principal type d'activité :

- Architectes, bureaux d'études, entrepreneurs ;
- Entreprises de services publics ;
- Agents immobiliers ;
- Consultants en affaires.

L'entreprise respecte les besoins de ses fournisseurs et pratique une bonne éthique commerciale dans le cadre de ses propres activités et de sa chaîne de d'approvisionnement. Il s'agit notamment de traiter les parties prenantes avec respect, de donner la priorité à la sécurité et de les payer équitablement et dans les délais. En retour, nous attendons de nos fournisseurs qu'ils respectent nos normes ESG et qu'ils communiquent ces exigences au sein de leur propre chaîne de valeur.





Les normes ESG de Befimmo sont traduites dans un Code de conduite pour les Fournisseurs, basé sur les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies. Notre Code de conduite pour les Fournisseurs définit des obligations sociales, éthiques et environnementales claires pour nos partenaires de la chaîne d'approvisionnement et promeut des conditions de travail sûres et équitables. Depuis 2024, tous les fournisseurs importants ont été invités à signer le Code et donc à adhérer aux normes ESG de l'entreprise. Depuis novembre 2024, tous les nouveaux fournisseurs reçoivent le Code de conduite pour signature. Ce Code est également ajouté à tous les contrats d'architecte que Befimmo signe avec des acteurs impliqués dans la construction.

Les fournisseurs dont l'impact ou les risques ESG sont les plus significatifs sont en outre invités à participer à l'évaluation EcoVadis. Cette évaluation s'inspire largement des dix principes du Pacte mondial des Nations Unies. Chaque fournisseur invité à participer à l'évaluation obtient une note en fonction de ses performances ESG. Grâce à la plateforme EcoVadis, Befimmo sera en mesure de demander des actions pour améliorer certaines notes si nécessaire. Cette évaluation nous donne une vision claire de la performance ESG de nos fournisseurs ayant un impact.

Selon ces initiatives, les membres de l'équipe qui doivent s'engager avec des fournisseurs seront en mesure de voir quels fournisseurs sont conformes aux exigences ESG de Befimmo, ce qui leur donnera un avantage certain pour la collaboration.

L'objectif principal de cet exercice est de générer un impact ESG positif dans l'ensemble de la chaîne de valeur.

Évaluation EcoVadis

Pour la troisième fois consécutive, Befimmo a reçu la médaille Platinum d'EcoVadis.



Afin de joindre le geste à la parole, Befimmo participe également à l'évaluation EcoVadis sur une base annuelle.

Pour la troisième fois consécutive, Befimmo a reçu la médaille Platinum d'EcoVadis, la plus haute reconnaissance accordée par l'agence de notation uniquement aux 1% d'entreprises les plus performantes du même secteur, et le score phénoménal de 81% (+2% par rapport à 2023).

La méthodologie de notation est basée sur des normes internationales de développement durable, notamment la Global Reporting Initiative, le Pacte mondial des Nations Unies et la norme ISO 26000, qui s'appliquent à plus de 220 catégories de marchés publics et dans plus de 180 pays.

Les performances sont évaluées sur la base de 21 indicateurs couvrant quatre thèmes : Environnement, Travail et Droits de l'Homme, Éthique et Achats durables.



● G1-3

Prévention et détection de corruption et 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. La Politique de lutte contre la corruption a pour objectif d’interdire toute forme de corruption et de susciter une vigilance 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 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. 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 implémenté 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 ou la rupture de la collaboration (sans préjudice des sanctions légales ou réglementaires éventuellement applicables).

En cas de doute raisonnable quant au respect de cette Politique par des partenaires de Befimmo, 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 la Politique de lutte contre la corruption est également organisée chaque année pour tous les membres de l’équipe. Les détails de cette formation au cours de l’année sont repris dans le tableau ci-dessous :

FORMATION AU COURS DE L'ANNÉE	FONCTIONS À RISQUE	MANAGERS	AUTRES TRAVAILLEURS PROPRES
Couverture			
Total	71	8	63
Total recevant une formation	66 ¹	8	58 ¹
Méthode et durée			
Présentation (live et Teams)	1 heure	1 heure	1 heure
Fréquence			
	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Sujets couverts			
Définition	Oui	Oui	Oui
Politique	Oui	Oui	Oui
Prévention	Oui	Oui	Oui
Infraction	Oui	Oui	Oui

1. Les employés en congé de maladie de longue durée, qui n'ont pas participé, ne sont pas pris en compte.

● G1-4 Incidents de corruption ou de pots-de-vin confirmés

Au cours de l'année 2024, Befimmo n'a pas identifié d'incidents liés à la corruption, ni de sanctions imposées aux employés pour corruption ou pots-de-vin.

Des indicateurs supplémentaires sur la corruption sont disponibles dans la section **Données de gouvernance** à la page 275 du présent Rapport.

● G1-5 Influence politique et activités de lobbying

Befimmo est membre de diverses associations et multi-stakeholders forums, dans le but principal de partager des informations. Ces associations n'ont aucun objectif politique et ne sont pas considérées comme des activités de lobbying. L'entreprise est politiquement neutre et ne soutient aucun groupe, parti ou activité politique, que ce soit par des dons ou d'autres moyens.

Des indicateurs supplémentaires sur les activités de lobbying sont disponibles dans la section **Données de gouvernance** à la page 276 du présent Rapport.

Affiliations





● G1-6

Pratiques de paiement

Befimmo a mis en place un processus interne clair afin d'être le plus transparent et le plus fluide possible.

Befimmo a un délai de paiement standard qui ne dépasse pas 30 jours, sauf demande spécifique. Nous n'avons pas de délai de paiement spécifique pour les petites et moyennes entreprises. Lorsque cela est stipulé dans le contrat avec le fournisseur, ou si nécessaire, l'entreprise accélère le paiement de la facture pour respecter les délais afin d'éviter les retards de paiement.

Befimmo n'a pas fait l'objet de procédures judiciaires liées à des retards de paiement.

Des indicateurs supplémentaires sur les pratiques de paiement figurent dans la section **Données de gouvernance** à la page 276 du présent Rapport.

OBJECTIFS¹

100%²

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

OBJECTIF → 100%

0

Cas de corruption signalés aux cours de l'année

OBJECTIF → 0

57%

Part des fournisseurs actifs importants³ ayant signé le nouveau Code de conduite

OBJECTIF → 50%

➤ DONNÉES DE GOUVERNANCE, P.275

➤ PLAN D'ACTION 2030, P.277

1. Objectifs permanents.

2. Les employés en congé de maladie de longue durée, qui n'ont pas participé, ne sont pas pris en compte.

3. Les fournisseurs importants sont des fournisseurs présentant un risque potentiel sur les aspects ESG et qui ont facturé un montant important sur une base annuelle.

07.

DONNÉES

ET OB-

JECTIFS



Ce chapitre comprend tous les indicateurs et tableaux relatifs à l'environnement, le social et la gouvernance.

Données du portefeuille	223
Données financières	233
Données ESG	239
Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA	239
Indice du UN Global Compact	242
Alignement aux recommandations de la TCFD	242
Indice du contenu GRI	243
Données environnementales	246
Données sociales	259
Données relatives à la gouvernance	275
Plan d'Action 2030	277
Rapport d'assurance limitée	280

Données du portefeuille

Taux d’occupation

	31.12.2024	31.12.2023
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location (baux futurs signés inclus)	95,9%	95,8%

Durée des baux

	31.12.2024	31.12.2023
Durée moyenne pondérée des baux en cours des immeubles disponibles à la location jusqu'à la prochaine échéance	8,6 ans	7,5 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours des immeubles disponibles à la location jusqu'à l'échéance finale	9,4 ans	8,3 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance	9,3 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	10,0 ans	10,2 ans

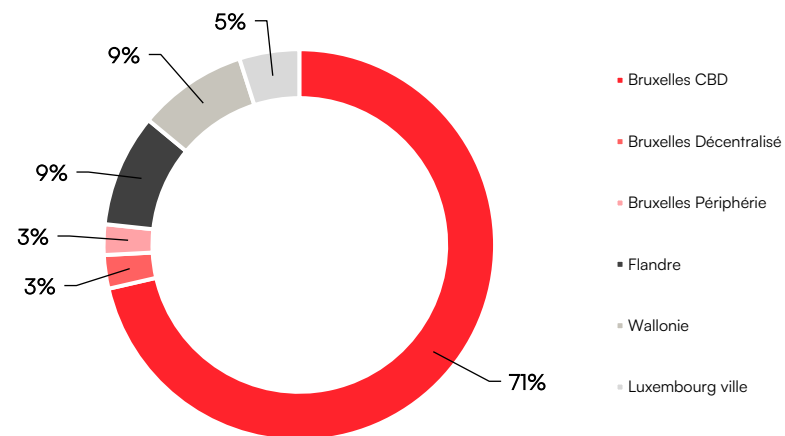
Détails sur les locataires

	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'A LA PROCHAINE ÉCHÉANCE	POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS
Secteur public belge	10,7 ans	50,6%
Secteur public européen	7,0 ans	1,7%
Total locataires du secteur public	10,5 ans	52,3%
Locataire privé 1		6,1%
Locataire privé 2		5,5%
Locataire privé 3		3,9%
Locataire privé 4		3,7%
Locataire privé 5		2,5%
Total locataires top 5 du secteur privé	7,9 ans	21,7%
±170 autres locataires	5,4 ans	26,0%
Total du portefeuille	8,6 ans	100%

Rendement locatif global

	RENDEMENT BRUT POTENTIEL (31.12.2024)	RENDEMENT BRUT POTENTIEL (31.12.2023)
Bruxelles CBD et assimilé	5,4%	5,6%
Bruxelles Décentralisé	8,4%	8,1%
Bruxelles Périphérie	11,2%	11,5%
Flandre	7,3%	6,9%
Wallonie	5,6%	5,2%
Luxembourg ville	5,8%	5,3%
Immeubles disponibles à la location	5,7%	5,9%

Répartition géographique du portefeuille



Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2024.

Juste valeur du portefeuille

	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ¹ (31.12.2024) (EN %)	JUSTE VALEUR (31.12.2024) (EN € MILLION)
Bruxelles CBD et assimilé ²	65,06%	1 873,69
Bruxelles Décentralisé	2,03%	58,34
Bruxelles Périphérie	2,54%	73,13
Flandre	9,01%	259,59
Wallonie	9,10%	262,01
Luxembourg ville	4,98%	143,46
Immeubles disponibles à la location	92,72%	2 670,22
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	7,28%	209,64
Immeubles de placement ³	100,00%	2 879,86
Immeubles détenus en vue de la vente	0,00%	0,00
Total	100,00%	2 879,86

1 La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2024.

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).

Prix d'acquisition et valeur assurée

	PRIX D'ACQUISITION (EN € MILLION)	VALEUR ASSURÉE ¹ (31.12.2024) (EN € MILLION)	JUSTE VALEUR (31.12.2024) (EN € MILLION)
Bruxelles CBD et assimilé	991,4	1 521,5	1 873,7
Bruxelles Décentralisé	41,3	94,9	58,3
Bruxelles Périphérie	60,9	178,4	73,1
Flandre	249,3	404,9	259,6
Wallonie	189,3	274,6	262,0
Luxembourg ville	123,5	83,6	143,5
Immeubles disponibles à la location	1 655,6	2 558,0 ²	2 670,2
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	751,6	139,7	209,6
Immeubles de placement	2 407,1	2 697,7	2 879,9
Immeubles détenus en vue de la vente	0,0	0,0	0,0
Total	2 407,1	2 697,7	2 879,9

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 Tout Risque Chantier.

Projets de rénovation et de construction

					PERSPECTIVES			BREEAM DESIGN ¹
	INVESTISSEMENT RÉALISÉS EN 2024 (EN € MILLION)	INVESTISSEMENT TOTAL (EN € MILLION)	POURCENTAGE D'ACHÈVEMENT	LIVRAISON DU PROJET	INVESTISSEMENT EN 2025 (EN € MILLION)	INVESTISSEMENT EN 2026 (EN € MILLION)	INVESTISSEMENT EN 2027 (EN € MILLION)	
	PROJETS ENGAGÉS EN COURS							
ZIN				Q1 2025				Outstanding (bureaux)
Bruxelles CBD, quartier Nord	54,2	466	99%	(ouverture de l'hôtel)	6	0	0	Excellent (ZEN)
Pacheco								Very Good (hôtel)
Bruxelles CBD, Centre	25,2	50	78%	Q1 2025	11	0	0	Outstanding
LOOM (redéveloppement Loi 44, Joseph II, Loi 52)								(Design obtenu en 2023)
Bruxelles CBD, quartier Leopold	7,9	82	19%	Q4 2026	37	24	5	Outstanding
								(Design obtenu en 2024)
PROJETS À ENGAGER EN COURS								
LIVIN								
Bruxelles CBD, quartier Nord	1,1	180	0%		Développement en cas de prélocation			Outstanding
PLXL								No BREEAM
Bruxelles Décentralisé	4,1	49	13%	Q3 2026	15	26	1	(projet d'écoles VGC)

1 Certifications BREEAM Design visées pour les projets de (re)développement.

SBM-3

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	1,6%	100,0%
Central - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	28 984	4,8%	96,4%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 700	0,9%	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	0,3%	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	4,0%	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,3%	100,0%
		76 269	14,6%	98,8%
Bruxelles quartier Léopold				
Arts 28 - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793	3,7%	100,0%
Arts 56 - Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles	2007	22 138	3,6%	94,2%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	1,1%	100,0%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	1,7%	97,9%
		55 186	10,1%	96,9%
Bruxelles quartier Nord				
Quatuor - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	2021	61 613	9,5%	89,4%
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	10,3%	100,0%
ZIN - Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Bruxelles	2024	114 692	14,0%	95,2%
		253 115	33,8%	94,6%
Bruxelles Aéroport				
Gateway - Brussels Airport à 1930 Zaventem	2017	38 070	5,9%	100,0%
		38 070	5,9%	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 2024.

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

	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 Décentralisé				
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,4%	54,8%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	18 577	2,6%	98,5%
		25 527	3,0%	88,5%
Bruxelles Périphérie				
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 756	1,1%	67,9%
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2019 ⁵	45 821	3,4%	86,0%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	1 980	0,2%	99,6%
		65 557	4,7%	81,2%
Wallonie				
Courbevoie - Courbevoie 13 à 1348 Louvain-La-Neuve	2024	8 332	1,1%	99,4%
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,8%	100,0%
Liège - Tour Paradis - Rue Fragnée 2	2014	37 195	5,3%	100,0%
Liège - Paradis Express - Rue Paradis 1	2022	21 208	2,8%	99,9%
		73 919	10,0%	99,9%
Flandre				
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	6,4%	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19 th siècle/1985	17 764	3,0%	100,0%
A-Tower - Frankrijklei 5 à 2018 Anvers	2022	5 805	0,9%	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,2%	76,4%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	1,1%	100,0%
		119 108	12,6%	96,6%
Grand-Duché de Luxembourg				
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	4,3%	98,3%
Cubus - Rue Peternelchen, 2370 Howald	2010	4 955	1,0%	68,6%
		17 202	5,3%	91,5%
Immeubles disponibles à la location		723 953	100,0%	95,4%

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 2024.

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

5 Ikaros Business Park - Phase I (immeubles 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 %)
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	Projet de redéveloppement en préparation	3 979	0,0%	-
LIVIN - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	Mise en œuvre du permis en fonction de la commercialisation	48 019	0,0%	-
LOOM - Rue de la Loi 44 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	22 497	0,0%	-
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	12 208	0,0%	-
PLXL - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	17 714	0,0%	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		104 417	0,0%	-
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT		828 370	100,0%	-
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		0	0,0%	-
TOTAL		828 370	100,0%	-

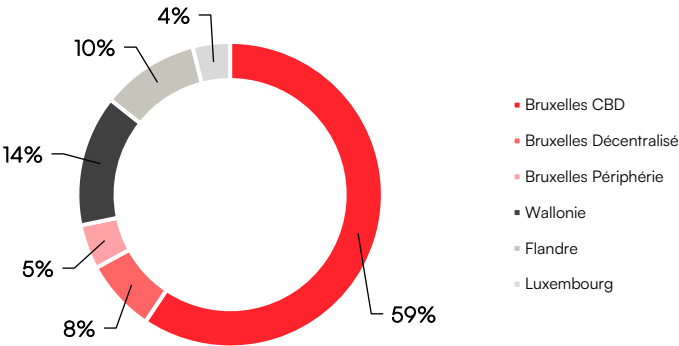
1 L'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).

2 Surfaces hors sol.

3 La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2024.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Plus de 3 ans	85%	82%
Entre 1 et 3 ans	53%	52%
Moins de 1 an	26%	40%
Total	71%	68%

Ouvertures des centres de coworking

	SURFACE
Portefeuille total fin 2023	51 834 m²
SQ Louvain-la-Neuve	+3 990 m²
Portefeuille total fin 2024	55 824 m²
SQ Louise (extension)	+901 m²
Portefeuille total fin 2025	56 725 m²

Données financières

Avantages du personnel¹

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.

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 et les gains ou pertes actuariels qui en résultent ont été comptabilisés directement dans les capitaux propres. Au 31 décembre 2024, le montant concerné s'élève à 43 milliers €, la valeur actuelle de l'obligation étant évaluée à 7.084 milliers € et celle des actifs du plan à 7.041 milliers €.

¹ 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.

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)/DEFICIT	(ACTIF)/ PASSIF NET
Au 31 décembre 2022	5 199	-5 199	-	-
Coût des services dans le compte de résultat				
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 142		1 142	1 142
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	164	-180	-15	-15
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 307	-180	1 127	1 127
Écarts actuariels résultant de				
Changements des hypothèses démographiques				
Changements des hypothèses financières				
Ajustements liés à l'expérience	-163		-163	-163
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		59	59	59
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'	-163	59	-103	-103
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	1 144	-121	1 024	1 024
Cotisations effectuées par l'employé				
Cotisations effectuées par l'employeur		-966	-966	-966
Prestations servies des actifs du régime	-119	119		-
Prestations servies directement par l'employeur				
Flux de trésorerie	-119	-847	-966	-966
Au 31 décembre 2023	6 224	-6 167	57	57

(EN MILLIERS €)	VALEUR ACTUELLE DE L'OBLIGATION	JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU RÉGIME	TOTAL (ACTIF)/DEFICIT	(ACTIF)/ PASSIF NET
Coût des services dans le compte de résultat				
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 051		1 051	1 051
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	211	-221	-10	-10
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 262	-221	1 040	1 040
Écarts actuariels résultant de				
Changements des hypothèses démographiques				
Changements des hypothèses financières				
Ajustements liés à l'expérience	-334		-334	-334
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		71	71	71
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'	-334	71	-264	-264
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	927	-151	777	777
Cotisations effectuées par l'employé				
Cotisations effectuées par l'employeur		-791	-791	-791
Prestations servies des actifs du régime	-98	98	0	0
Prestations servies directement par l'employeur				
Flux de trésorerie	-98	-694	-791	-791
Modification du régime au cours de l'exercice	30	-30	0	0
Au 31 décembre 2024	7 084	-7 041	43	43

Les contributions attendues pour l'exercice 2025 pour ce plan sont estimées à 888 milliers €.

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 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	(ACTIF)/PASSIF NET
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
Écarts actuariels 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	0	0
Cotisations effectuées par l'employeur		- 17	- 17	- 17
Prestations servies des actifs du régime	- 65	65	0	0
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

(en milliers €)	VALEUR ACTUELLE DE L'OBLIGATION	JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU RÉGIME	TOTAL (ACTIF)/DÉFICIT	(ACTIF)/PASSIF NET
Coût des services dans le compte de résultat				
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	68		68	68
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	0	0	0	0
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	253	- 277	- 24	- 24
Écarts actuariels résultant de				
Changements des hypothèses démographiques				
Changements des hypothèses financières	- 119		- 119	- 119
Ajustements liés à l'expérience	- 112		- 112	- 112
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 650	- 650	- 650
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'	- 231	- 650	- 881	- 881
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	22	- 928	- 905	- 905
Cotisations effectuées par l'employé	5	- 5	0	0
Cotisations effectuées par l'employeur		- 16	- 16	- 16
Prestations servies des actifs du régime	- 2	2	0	0
Prestations servies directement par l'employeur				
Flux de trésorerie	3	- 18	- 16	- 16
Au 31 décembre 2024	5 404	-9 098	-3 694	-3 694

Le coût des services fournis est inclus dans les « frais généraux » dans le compte de résultat IFRS.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2024 est de +9,56%, 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 2024 est positif à hauteur de +928 milliers €. Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.2024	31.12.2023
Taux d'actualisation	3,40%	3,40%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,40%	3,40%
Taux de rendement attendu des actifs	3,10%	3,30%
Taux attendu d'augmentation des pensions	2,60%	2,80%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2025 pour ce plan sont estimées à 16 milliers €. Une analyse de sensibilité de l'obligation de pension à la variation de différentes hypothèses a également été menée :

PARAMÈTRES	HYPOTHESES	IMPACT SUR LA VALEUR ACTUELLE DE L'OBLIGATION
Taux d'actualisation	0,50%	-7,00%
Taux d'actualisation	-0,50%	8,22%
Taux d'inflation	0,50%	6,92%
Taux d'inflation	-0,50%	-5,51%
Taux de croissance de salaires	0,50%	7,05%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	-6,90%
Espérance de vie	+1 an	3,75%

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).

Les indicateurs sont désormais reliés aux European Sustainability Reporting Standards.

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.

ASSURANCE EXTERNE ²	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	ESRS	GRI	DONNÉES 2024	DONNÉES 2023	PAGE
Mesures de performance en matière de durabilité environnementale						
V	Elec-Abs not normalised	E1-5	302-1	50 651,9 MWh	43 162,4 MWh	116-141, 247
V	DH&C-Abs not normalised	E1-5	302-1	1 367,2 MWh	1 630,0 MWh	116-141, 247
V	Fuels-Abs not normalised	E1-5	302-1	33 808,4 MWh	31 681,1 MWh	116-141, 247
V	Energy-Int not normalised	E1-5	302-3	126 kWh/m²	130 kWh/m²	116-141, 247
V	GHG-Dir-Abs - scope 1	E1-6	305-1	768,3 t CO ₂	813,4 t CO ₂	116-141, 248
V	GHG-Indir-Abs (location-based) - scope 2	E1-6	305-2	632,1 t CO ₂	612,0 t CO ₂	116-141, 248
V	GHG-Indir-Abs (market-based) - scope 2	E1-6	305-2	0 t CO ₂	0 t CO ₂	116-141, 248
V	GHG-Indir-Abs (location-based) - scope 3	E1-6	305-3	11 545,6 t CO ₂	10 325,5 t CO ₂	116-141, 248
V	GHG-Indir-Abs (market-based) - scope 3	E1-6	305-3	9 644,9 t CO ₂	8 131,9 t CO ₂	116-141, 248
V	GHG-Int	E1-6	305-4	15,23 kg CO ₂ /m²	15,15 kg CO ₂ /m²	116-141, 248
V	Water-Abs	E3-4	303-3-a, 303-5-a	160 960,5 m³	146 693,1 m³	142-148, 252
V	Water-Int	E3-4		0,233 m³/m²	0,239 m³/m²	142-148, 252
V	Waste-Abs	E5-5	306-5	Mis en décharge : 0 tonne	Mis en décharge : 0 tonne	149-156, 253
V	Waste-Abs	E5-5	306-5	Incinéré : 0 tonne	Incinéré : 0 tonne	149-156, 253
V	Waste-Abs	E5-5	306-4	Valorisation énergétique des déchets : 1 200,5 tonnes	Valorisation énergétique des déchets : 1 069,6 tonnes	149-156, 253
V	Waste-Abs	E5-5	306-4	Réutilisé : 0 tonne	Réutilisé : 0 tonne	149-156, 253
V	Waste-Abs	E5-5	306-4	Recyclé : 1 467,4 tonnes	Recyclé : 1 220,0 tonnes	149-156, 253

1 Lignes directrices pour les recommandations de bonnes pratiques en matière de durabilité de l'EPRA - Quatrième version avril 2024.

2 Assurance limitée externe sur les données de 2024.

Ce tableau représente les certifications BREEAM pour tous les immeubles individuels au sein des complexes immobiliers. Le nombre d'immeubles non certifiés pour le BREEAM New Construction/Refurbishment peut s'expliquer par le fait que certains immeubles ont intégré le portefeuille de Befimmo dans le passé sans être certifiés pendant la phase de (re)développement.

Comme la phase de construction ou de (re)développement est terminée depuis longtemps, il n'est pas logique de les faire certifier en New Construction/Refurbishment. Cependant, tous les (re)développements sont désormais certifiés sans exception, afin d'obtenir un BREEAM Outstanding pour tous les projets.

ASSURANCE EXTERNE ¹	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	ESRS	GRI	DONNÉES 2024	DONNÉES 2023	PAGE
Mesures de performance en matière de durabilité environnementale						
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM New Construction/Refurbishment Outstanding 4 immeubles	BREEAM New Construction/Refurbishment Outstanding 4 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM New Construction/Refurbishment Excellent 5 immeubles	BREEAM New Construction/Refurbishment Excellent 5 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM New Construction/Refurbishment Very Good 6 immeubles	BREEAM New Construction/Refurbishment Very Good 6 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM New Construction/Refurbishment Good 2 immeubles	BREEAM New Construction/Refurbishment Good 2 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM New Construction/Refurbishment Non-certifié 46 immeubles	BREEAM New Construction/Refurbishment Non-certifié 50 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM In-Use Excellent 6 immeubles	BREEAM In-Use Excellent 0 immeuble	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM In-Use Very Good 4 immeubles	BREEAM In-Use Very Good 4 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM In-Use Good 4 immeubles	BREEAM In-Use Good 9 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM In-Use Pass 6 immeubles	BREEAM In-Use Pass 6 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM In-Use Acceptable 4 immeubles	BREEAM In-Use Acceptable 3 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		BREEAM In-Use Non-certifié 39 immeubles	BREEAM In-Use Non-certifié 45 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Label - A- 1 immeuble	EU EPC - Belgique - Label - A- 1 immeuble	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Label - B 3 immeubles	EU EPC - Belgique - Label - B 2 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Label - B- 2 immeubles	EU EPC - Belgique - Label - B- 3 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Label - B+ 3 immeubles	EU EPC - Belgique - Label - B+ 3 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Label - C 5 immeubles	EU EPC - Belgique - Label - C 7 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Label - C- 0 immeuble	EU EPC - Belgique - Label - C- 1 immeuble	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Label - C+ 3 immeubles	EU EPC - Belgique - Label - C+ 4 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Label - D 1 immeuble	EU EPC - Belgique - Label - D 1 immeuble	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Energielabel - F 4 immeubles	EU EPC - Belgique - Energielabel - F 4 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Belgique - Energielabel - X 31 immeubles	EU EPC - Belgique - Energielabel - X 32 immeubles	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Luxembourg - Label - C 2 immeubles	EU EPC - Luxembourg - Label - C 1 immeuble	158-163, 254-255
V	Cert-Tot	E1-9		EU EPC - Luxembourg - Label - D 0 immeuble	EU EPC - Luxembourg - Label - D 1 immeuble	158-163, 254-255

Tous les KPIs liés aux certifications concernent le portefeuille de Befimmo.

¹ Assurance limitée externe sur les données de 2024.

ASSURANCE EXTERNE ¹	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	ESRS	GRI	DONNÉES 2024	DONNÉES 2023	PAGE
Mesures de performance sociale						
V	Diversity-Emp (M/F)	GOV-1, SI-9	405-1	58% (M) - 42% (F)	63% (M) - 37% (F)	183, 264
V	Comité exécutif	GOV-1, SI-9	405-1	100% (M) - 0% (F)	67% (M) - 33% (F)	183, 264
V	Management	GOV-1, SI-9	405-2	75% (M) - 25% (F)	80% (M) - 20% (F)	183, 264
V	Autres membres de l'équipe	GOV-1, SI-9	405-2	56% (M) - 44% (F)	61% (M) - 39% (F)	183, 264
V	Diversity-Pay (M/F)	SI-16	405-2	30,3%	31,0%	184, 269
V	Comité exécutif ²	SI-16	405-2	NA	NA	184, 269
V	Management	SI-16	405-2	11,0%	18,7%	184, 269
V	Autres membres de l'équipe	SI-16	405-2	29,8%	27,8%	184, 269
V	Emp-Training	SI-13, G1-3	404-1	29,4 heures/an	30,2 heures/an	186, 267
V	Comité exécutif	SI-13, G1-3	404-1	16 heures/an	15 heures/an	186, 267
V	Management	SI-13, G1-3	404-1	30 heures/an	34 heures/an	186, 267
V	Autres membres de l'équipe	SI-13, G1-3	404-1	29 heures/an	30 heures/an	186, 267
V	Emp-Dev	SI-13	404-3	100%	100%	184, 267
V	Comité exécutif	SI-13	404-3	100%	100%	184, 267
V	Management	SI-13	404-3	100%	100%	184, 267
V	Autres membres de l'équipe	SI-13	404-3	100%	100%	184, 267
V	Emp-Turnover - New arrivals (nombre total)	SI-6	401-1	8	6	181, 261
V	Emp-Turnover - New arrivals (pourcentage)	SI-6	401-1	11,3%	7,9%	181, 261
V	Emp-Turnover - Turnover (nombre total)	SI-6	401-1	13	18	181, 260
V	Emp-Turnover - Turnover (pourcentage)	SI-6	401-1	18,3%	23,7%	181, 260
V	H&S Emp - Lost day rate	SI-14	403-9	0,033%	0,119%	187, 268
V	H&S Emp - Injury rate	SI-14	403-9	0,002% ³	0,029% ⁴	187, 268
V	H&S Emp - Absentee rate	SI-14	403-9	7,3%	8,9%	187, 268
V	H&S Emp - Absentee rate (court terme)	SI-14	403-9	2,4%	2,8%	187, 268
V	H&S Emp - Number of work-related fatalities	SI-14	403-9	0	0	268
V	H&S-Asset ⁵		416-1	93%	85%	198-207, 272
V	H&S-Comp		416-2	5	4	198-207, 272
Mesure de performance en matière de gouvernance						
V	Gov-Board ⁶	GOV-1	2-9	5	5	47-52, 271
n.a.	Gov-Select		2-10	Narration sur le processus	Narration sur le processus	47
n.a.	Gov-Col		2-15	Narration sur le processus	Narration sur le processus	62

1 Assurance limitée externe sur les données de 2024.

2 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 et deux membres en 2014 ; la déduction individuelle des salaires devient trop évidente.

3 Cela correspond à deux accidents au sein de l'équipe.

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

5 Tous les immeubles couverts par un contrat.

6 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	PAGE
Droits de l'Homme	173
Principe 1 : Les entreprises sont invitées à promouvoir et à respecter la protection des Droits de l'Homme internationalement reconnus	40, 42, 177, 190, 194, 195, 196, 201, 211, 212, 270, 275
Principe 2 : Les entreprises sont invitées à veiller à ne pas se rendre complices de violations des Droits de l'Homme	40, 42, 177, 190, 194, 195, 196, 201, 211, 212, 270, 275
Travail	173
Principe 3 : Les entreprises sont invitées à respecter la liberté d'association et à reconnaître effectivement le droit de négociation collective	177, 182, 194, 201, 211, 263
Principe 4 : Les entreprises sont invitées à promouvoir l'élimination de toutes les formes de travail forcé et obligatoire	42, 177, 190, 194, 195, 196, 201, 211, 270
Principe 5 : Les entreprises sont invitées à promouvoir l'abolition effective du travail des enfants	42, 177, 190, 194, 195, 196, 201, 211, 270
Principe 6 : Les entreprises sont invitées à promouvoir l'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession	177, 178, 184, 188, 194, 201, 211, 212, 214, 270
Environnement	115
Principe 7 : Les entreprises sont invitées à adopter une approche de précaution face aux problèmes d'environnement	40, 42, 43, 115-172, 248-255
Principe 8 : Les entreprises sont invitées à prendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement	40, 42, 43, 115-172, 248-255
Principe 9 : Les entreprises sont invitées à encourager le développement et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement	40, 42, 43, 115-172, 248-255
Lutte contre la corruption	219
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	40, 177, 219-220, 275

Befimmo a également élaboré un ensemble de politiques couvrant les dix principes du UN Global Compact. Ces politiques sont disponibles sur le site de l'entreprise : [Governance | Befimmo](#).

Alignement aux recommandations de la TCFD

SUJET	DÉCLARATIONS RECOMMANDÉES	PAGE
Gouvernance	a) Décrire la manière dont le conseil d'administration supervise les risques et opportunités liés au changement climatique	55-57
	b) Décrire le rôle du management dans l'évaluation et la gestion des risques liés au changement climatique	55-57
Stratégie	a) Décrire les risques et opportunités identifiés à court, moyen et long terme	76-83, 85-94, 123-128
	b) Décrire l'impact de ces risques et opportunités sur les activités, la stratégie et la planification financière de l'entreprise	76-83, 85-94, 123-128
	c) Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation vis-à-vis de différents scénarios, y compris un scénario 2°C ou inférieur	76-83, 85-94, 123-128
Gestion des risques	a) Décrire les processus d'identification et d'évaluation des risques climatiques	76-83, 85-94, 123-128
	b) Décrire les processus de gestion des risques climatiques	76-83, 85-94, 123-128
	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	76-83, 85-94, 123-128
Données 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	247-253
	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	138, 248
	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	135, 136, 146, 155, 246, 277

Indice 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 2024 au 31 décembre 2024 en se référant aux normes GRI (GRI Standards).		
GRI 1 utilisé	GRI 1 : Principes généraux 2021		

NORME GRI	DÉCLARATION		RÉFÉRENCE	ASSURANCE EXTERNE ¹
GRI 2 : Informations générales 2021	2-1	Détails de l'organisation	285	
	2-2	Entités incluses dans le rapport de durabilité de l'organisation	10-19, 285	
	2-3	Période de reporting, fréquence et point de contact	35, 286	
	2-4	Retraitement des informations	NA	
	2-5	Assurance externe	280	V
	2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	10-17, 63-75	
	2-7	Salariés	174-190, 259, 262-264	
	2-8	Travailleurs non-salariés	182, 263	
	2-9	Structure et composition de la gouvernance	47-54	
	2-10	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	47	
	2-11	Présidence de la plus haute instance de gouvernance	47	
	2-12	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	47	
	2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	47-48	
	2-14	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité	55-56	
	2-15	Conflits d'intérêts	62	
	2-16	Communication des préoccupations critiques	76-83	
	2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	55-56	
	2-18	Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance	49	
	2-19	Politiques de rémunération	58-59	
	2-20	Processus de détermination de la rémunération	58-59	
	2-21	Ratio annuel de rémunération totale	269	
	2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	63-75, 277	
	2-23	Engagements politiques	39-44, 209-216	
	2-24	Mise en œuvre des engagements politiques	39-44, 209-216	
	2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs	178, 195, 202	
	2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	178, 195, 202	
	2-27	Respect des lois et des règlements	34, 39-44, 209-216	
	2-28	Associations de membres	220	
	2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	70-78, 85-91	
	2-30	Conventions collectives	182, 263	

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 280 du présent Rapport.

NORME GRI	DÉCLARATION	RÉFÉRENCE	ASSURANCE EXTERNE ¹
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-1 Processus de détermination des sujets importants	85-91	
	3-2 Liste des sujets importants	88	
	3-3 Gestion des sujets importants	115-172, 173-207, 208-221	
GRI 201 : Performance économique 2016	201-1 Valeur économique directe générée et distribuée	20	
	201-2 Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	76-83, 85-91, 123-128, 141	
	201-3 Obligations au titre des régimes à prestations définies et autres régimes de retraite	233-237	
	201-4 Aide financière publique	275	
GRI 205 : Anti-corruption 2016	205-1 Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption	219-220, 275	
	205-2 Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	219	
	205-3 Incidents de corruption confirmés et mesures prises	220, 275	
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel 2016	206-1 Actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, antitrust et pratiques monopolistiques	275	
GRI 302 : Énergie 2016	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	116-141, 239, 247	V
	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	116-141, 247	
	302-3 Intensité énergétique	116-141, 239, 247	V
	302-4 Réduction de la consommation d'énergie	116-141, 247	
	302-5 Réduction des besoins énergétiques des produits et services	116-141, 247	
GRI 303 : Eau et effluents 2018	303-3 Prélèvement d'eau	142-148, 252	
	303-5 Consommation d'eau	142-148, 239, 252	V
GRI 305 : Émissions 2016	305-1 Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	239, 248	V
	305-2 Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	239, 248	V
	305-3 Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	239, 248	V
	305-4 Intensité des émissions de GES	239	V
	305-5 Réduction des émissions de GES	138, 248	
GRI 306 : Déchets 2020	306-1 Production de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	149-156	
	306-2 Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	149-156	
	306-3 Déchets produits	239, 253	V
	306-4 Déchets détournés de l'élimination	239, 253	V
	306-5 Déchets dirigés vers l'élimination	239, 253	V
GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs 2016	308-1 Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères environnementaux	217-218	
	308-2 Incidences environnementales négatives dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	217-218	
GRI 401 : Emploi 2016	401-1 Embauche de nouveaux employés et rotation des employés	181, 241, 260-261	V
	401-2 Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel	184	
	401-3 Congé parental	269	
GRI 402 : Relations de travail/ management 2016	402-1 Périodes de préavis minimales concernant les changements opérationnels	184	

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 280 du présent Rapport.

NORME GRI	DÉCLARATION	RÉFÉRENCE	ASSURANCE EXTERNE ¹
GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2018	403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	187-188
	403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	76-83, 85-91, 187-188
	403-3	Services de santé au travail	187-188
	403-4	Participation, consultation et communication des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	187-188
	403-5	Formation des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	187-188
	403-6	Promotion de la santé des travailleurs	187-188
	403-7	Prévention et atténuation des effets sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	187-188
	403-8	Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	187-188, 268
	403-9	Accidents du travail	187-188, 239, 268 V
	403-10	Mauvaise santé liée au travail	187-188, 268
GRI 404 : Formation et éducation 2016	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par employé	239, 267 V
	404-2	Programmes d'amélioration des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	186
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant d'évaluations régulières de leur performance et de leur développement de carrière	239, 267 V
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	183, 259, 262, 264-266, 271
	405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	184, 239, 269 V
GRI 406 : Non-discrimination 2016	406-1	Incidents de discrimination et mesures correctives prises	188, 270
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	174-190, 191-197, 198-207, 211-215
GRI 408 : Travail des enfants 2016	408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	174-190, 191-197, 198-207, 211-215
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire 2016	409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	174-190, 191-197, 198-207, 211-215
GRI 413 : Communautés locales 2016	413-1	Opérations avec engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	205-206, 272
	413-2	Opérations ayant des impacts négatifs réels et potentiels importants sur les communautés locales	205-206
GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères sociaux	217-218
	414-2	Impacts sociaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	217-218
GRI 415 : Politique publique 2016	415-1	Contributions politiques	220, 276
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	198-207, 239, 272 V
	416-2	Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	198-207, 239, 272 V
GRI 417 : Marketing et étiquetage 2016	417-1	Exigences en matière d'information et d'étiquetage des produits et services	158-163
	417-2	Incidents de non-conformité concernant l'information et l'étiquetage des produits et services	275
	417-3	Incidents de non-conformité concernant les communications commerciales	275
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	275

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 280 du présent Rapport.

Données environnementales

Indicateurs environnementaux

EI-4

 Objectifs liés à l'adaptation au et à l'atténuation du changement climatique

OBJECTIFS LIÉS À L'ADAPTATION AU ET À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	UNITÉS	2024	2023
Valeur absolue de la réduction des émissions de GES des scopes 1 & 2 (market-based)	t CO ₂ e	160,69	4,39
Pourcentage de la réduction des émissions de GES des scopes 1 & 2 (market-based) (sur base des émissions de l'année de référence)	%	10%	0,3%

Tous les objectifs liés à l'environnement peuvent être consultés en page 278 du présent Rapport.

El-5 Consommation d'énergie et mix énergétique

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET MIX ÉNERGÉTIQUE	EPRA	GRI	UNITÉS	2024	2023	2019
Surface du portefeuille			m²	746 227	623 729	527 749
Consommation de carburant issu du charbon ou dérivé du charbon			MWh	0,00	0,00	0,00
Consommation de carburant issu de pétrole brut et de produits pétroliers			MWh	229,62	242,08	2 535,77
Consommation de carburant issu de gaz naturel			MWh	33 578,82	31 439,05	32 105,30
Consommation de carburant issu d'autres sources fossiles			MWh	0,00	0,00	0,00
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur ou de refroidissement achetée ou acquise à partir de sources fossiles			MWh	18 873,96	12 404,54	20 009,55
Électricité issue de sources fossiles et nucléaires			MWh	17 506,79	10 774,54	17 930,26
Chaleur, vapeur ou refroidissement issu de sources fossiles			MWh	1 367,17	1 629,99	2 079,30
Consommation totale d'énergie issue de sources fossiles			MWh	52 682,40	44 085,66	54 650,62
Consommation de carburant issu de sources renouvelables, y compris la biomasse (déchets industriels et communaux d'origine biologique, biogaz, hydrogène renouvelable, etc.)			MWh	0,00	0,00	0,00
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur, de refroidissement achetée ou acquise à partir de sources renouvelables			MWh	32 527,47	31 822,99	25 924,15
Consommation d'énergie renouvelable non-combustible autoproduite			MWh	617,65	564,87	0,00
Consommation totale d'énergie issue de sources renouvelables			MWh	33 145,12	32 387,86	25 924,15
Pourcentage des sources renouvelables par rapport à la consommation totale d'énergie			%	39%	42%	32%
Consommation totale d'énergie liée aux opérations propres			MWh	85 827,53	76 473,53	80 574,77
Production d'énergie non-renouvelable			MWh	0,00	0,00	0,00
Production d'énergie renouvelable			MWh	693,88	585,00	18,94
Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	302-1	MWh	50 651,92	43 162,41	43 854,41
Consommation totale réseau de chaleur et de refroidissement	DH&C-Abs	302-1	MWh	1 367,17	1 629,99	2 079,30
Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	302-1	MWh	33 808,44	31 681,13	34 641,07

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE PAR REVENU NET	EPRA	GRI	UNITÉS	2024	2023	Changement Y/Y (%)
Consommation totale d'énergie provenant d'activités dans des secteurs à impact climatique fort par revenu net provenant d'activités dans des secteurs à impact climatique fort			MWh/milliers €	0,51	0,54	-6%
Intensité énergétique des immeubles	GHG-Int	305-4	MWh/m²	0,13	0,13	-3%

EI-6
 Émissions brutes des scopes 1, 2 and 3 et émissions totales de GES

ÉMISSIONS BRUTES DES SCOPES 1, 2 AND 3 ET ÉMISSIONS TOTALES DE GES	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	UNITÉS	2024	2024	2023	2023	2019	2019
					LOCATION-BASED	MARKET-BASED	LOCATION-BASED	MARKET-BASED	LOCATION-BASED	MARKET-BASED
Émissions scope 1 de GES										
1.1 Installations de l'entreprise - Gaz et combustibles	GHG-Dir-Abs	305-1	V	† CO ₂ e	768,34	768,34	813,39	813,39	693,09	693,09
1.2 Fuites de réfrigérant	GHG-Dir-Abs	305-1	V	† CO ₂ e	640,57	640,57	715,80	715,80	747,58	747,58
1.3 Véhicules de société	GHG-Dir-Abs	305-1	V	† CO ₂ e	118,15	121,34	154,87	157,37	250,19	250,27
Pourcentage des émissions de GES du champ d'application 1 provenant de systèmes réglementés d'échange de quotas d'émission				%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Émissions scope 2 émissions de GES										
2.1 Électricité et chauffage	GHG-Indir-Abs	305-2	V	† CO ₂ e	632,10	0,00	612,00	0,00	606,97	0,00
Émissions scope 3 émissions de GES importantes										
3.1 Biens et services achetés	GHG-Indir-Abs	305-3		† CO ₂ e	6 807,34	6 807,34	6 683,68	6 683,68	6 682,75	6 682,75
3.2 Biens d'équipement	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	215 938,64	215 938,64	194 117,76	194 117,76	181 731,98	181 731,98
3.3 Activités liées aux combustibles et à l'énergie	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	982,28	902,09	972,96	896,74	742,71	734,26
3.4 Transport et distribution en amont	GHG-Indir-Abs	305-3		† CO ₂ e	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
3.5 Déchets générés par les activités	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	24,03	24,03	101,01	101,01	439,50	439,50
3.6 Déplacements professionnels	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	12,31	12,31	14,92	14,92	36,16	36,16
3.7 Déplacements domicile-travail des employés	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	91,07	91,07	91,71	91,71	38,79	38,79
3.8 Actifs loués en amont	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	491,57	466,81	476,77	455,76	620,88	746,86
3.9 Transport et distribution en aval	GHG-Indir-Abs	305-3		† CO ₂ e	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
3.10 Transformation des produits vendus	GHG-Indir-Abs	305-3		† CO ₂ e	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
3.11 Utilisation des produits vendus	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	0,00	0,00	9 604,14	11 305,49	23 447,21	26 284,65
3.12 Traitement en fin de vie des produits vendus	GHG-Indir-Abs	305-3		† CO ₂ e	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	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	11 230,27	9 434,89	10 390,37	8 294,32	12 725,80	10 583,35
3.14 Franchises	GHG-Indir-Abs	305-3		† CO ₂ e	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
3.15 Investissements	GHG-Indir-Abs	305-3	V	† CO ₂ e	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Émissions totales de GES				† CO ₂ e	237 736,67	235 207,44	224 749,36	223 647,93	228 763,62	228 969,22

1 Assurance limitée externe sur les données de 2024.

ÉMISSIONS BIOGÉNIQUES		2024	2023	2019
Émissions biogéniques de CO ₂ issues de la combustion ou de la biodégradation de biomasse non comprises dans les émissions de GES du scope 1	t CO ₂ e	NA	NA	NA
Pourcentage d'instruments contractuels, émissions de GES du scope 2	%	NA	NA	NA
Déclarations sur le type d'instruments contractuels, émissions de GES du scope 2	%	NA	NA	NA
Pourcentage d'instruments contractuels utilisés pour la vente et l'achat d'énergie assortis d'attributs relatifs à la production d'énergie en relation avec les émissions de GES du scope 2	%	NA	NA	NA
Pourcentage d'instruments contractuels utilisés pour la vente et l'achat d'énergie sans d'attributs relatifs à la production d'énergie en relation avec les émissions de GES du scope 2	%	NA	NA	NA
Émissions biogéniques de CO ₂ issues de la combustion ou de la biodégradation de biomasse non comprises dans les émissions de GES du scope 2	t CO ₂ e	NA	NA	NA
Pourcentage de GES du scope 3 calculé sur base de données primaires	%	NA	NA	NA
Émissions biogéniques de CO ₂ issues de la combustion ou de la biodégradation de biomasse qui sont produites au sein de la chaîne de valeur non comprises dans les émissions de GES du scope 3	t CO ₂ e	NA	NA	NA

ÉMISSIONS DE GES PAR CHIFFRE D'AFFAIRES NET		2024	2023	2019
Émissions totales de GES (location-based) par chiffre d'affaires net	t CO ₂ e/milliers €	1,41	1,59	1,61
Émissions totales de GES (market-based) par chiffre d'affaires net	t CO ₂ e/milliers €	1,40	1,58	1,61

EI-7

Les absorptions de GES et projets d'atténuation des émissions de GES financés par des crédits carbone

LES ABSORPTIONS DE GES ET PROJETS D'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GES FINANCÉS PAR DES CRÉDITS CARBONES	UNITÉS	2024	2023	2019
Total des GES éliminés et stockés	t CO ₂ e	NA	NA	NA
Émissions de GES associées à des activités d'enlèvement	t CO ₂ e	NA	NA	NA
Montant total de crédits carbone hors chaîne de valeur qui sont vérifiés par rapport à des normes de qualité reconnues et annulés	t CO ₂ e	NA	NA	NA
Montant total de crédits carbone hors chaîne de valeur qui vont être annulés dans le futur	t CO ₂ e	NA	NA	NA
Inversions	t CO ₂ e	NA	NA	NA
Pourcentage des projets de réduction	%	NA	NA	NA
Pourcentage des projets d'enlèvement	%	NA	NA	NA
Pourcentage des standards de qualité reconnus	%	NA	NA	NA
Pourcentage issu de projets dans l'Union européenne	%	NA	NA	NA
Pourcentage qui peut faire l'objet d'un ajustement correspondant	%	NA	NA	NA
Date à laquelle les crédits carbone hors chaîne de valeur vont être annulés	Date	NA	NA	NA
Pourcentage pour les standards de qualité reconnus	%	NA	NA	NA

E1-8

Prix interne du carbone

PRIX INTERNE DU CARBONE	UNITÉS	2024	2023	2019
Prix du carbone appliqué pour chaque tonne métrique de GES émise	€/tonne métrique	NA	NA	NA
Pourcentage des émissions brutes de GES du scope 1 couvert par un système interne de tarification du carbone	%	NA	NA	NA
Pourcentage des émissions brutes de GES du scope 2 couvert par un système interne de tarification du carbone	%	NA	NA	NA
Pourcentage des émissions brutes de GES du scope 3 couvert par un système interne de tarification du carbone	%	NA	NA	NA

E3.4

Consommation d’eau

CONSUMMATION D’EAU	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	UNITÉS	2024	2023	2019
Surface du portefeuille				m²	746 227	623 729	527 749
Consommation d’eau	Water-Abs	303-3-a 303-5-a	V	m³	160 960,50	146 693,11	143 128,50
dont eau achetée				m³	148 684,06	140 048,08	133 011,89
dont eau réutilisée (eaux grises et/ou eaux noires)				m³	0,00	0,00	0,00
dont eau captée (eau de pluie)				m³	11 727,57	5 932,79	6 571,06
dont eau extraite (eaux souterraines)				m³	548,87	712,24	3 545,56
Intensité de la consommation d’eau (basée sur la surface occupée)	Water-Int		V	m³/m²	0,23	0,24	0,27
Consommation d’eau dans les zones à risques, y compris les zones à risque hydrique élevé				m³	160 960,50	146 693,11	143 128,50
Eau recyclée et réutilisée				m³	0,00	0,00	0,00
Eau stockée				m³	11 727,57	5 932,79	6 571,06

1 Assurance limitée externe sur les données de 2024.

E5.5 Déchets sortants

DÉCHETS SORTANTS	EPRA	GRI	UNITÉS	2024	2023	2019
Surface du portefeuille			m²	746 227	623 729	527 749
Total des déchets générés			Tonnes	2 667,91	2 289,69	2 970,77
Déchets dangereux						
Écartés de la mise en décharge	Waste-Abs	306-4	Tonnes	10,41	21,14	10,22
Écartés de la mise en décharge en vue d'être réutilisés	Waste-Abs	306-4	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Écartés de la mise en décharge en vue d'être recyclés	Waste-Abs	306-4	Tonnes	10,41	21,14	10,22
Écartés de la mise en décharge en vue d'être récupérés	Waste-Abs	306-4	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Déchets non dangereux						
Écartés de la mise en décharge	Waste-Abs	306-4	Tonnes	2 657,50	2 268,55	2 942,19
Écartés de la mise en décharge en vue d'être réutilisés	Waste-Abs	306-4	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Écartés de la mise en décharge en vue d'être recyclés	Waste-Abs	306-4	Tonnes	1 456,95	1 198,91	2 095,51
Écartés de la mise en décharge en vue d'être récupérés	Waste-Abs	306-4	Tonnes	1 200,55	1 069,64	846,68
Déchets dangereux						
A éliminer	Waste-Abs	306-5	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Incinérés	Waste-Abs	306-5	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Mis en décharge	Waste-Abs	306-5	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Autres opérations d'élimination	Waste-Abs	306-5	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Déchets non dangereux						
A éliminer	Waste-Abs	306-5	Tonnes	0,00	0,00	18,36
Incinérés	Waste-Abs	306-5	Tonnes	0,00	0,00	18,36
Mis en décharge	Waste-Abs	306-5	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Autres opérations d'élimination	Waste-Abs	306-5	Tonnes	0,00	0,00	0,00
Déchets non recyclés			Tonnes	1 200,55	1 069,64	865,03
Pourcentage de déchets non recyclés			%	0,45	0,47	0,29
Quantité totale de déchets dangereux			Tonnes	10,41	21,14	10,22
Quantité totale de déchets radioactifs			Tonnes	0,00	0,00	0,00

Certifications

BREEAM

Ce tableau représente les certifications BREEAM pour tous les immeubles individuels au sein des complexes immobiliers.

Le nombre d'immeubles non certifiés pour le BREEAM New Construction/Refurbishment peut s'expliquer par le fait que certains immeubles ont intégré le portefeuille de Befimmo dans le passé sans être certifiés pendant la phase de (re)développement.

Comme la phase de construction ou de (re)développement est terminée depuis longtemps, il n'est pas logique de les faire certifier en New Construction/Refurbishment. Cependant, tous les (re)développements sont désormais certifiés sans exception, afin d'obtenir un BREEAM Outstanding pour tous les projets.

IMMEUBLES EN TRAVAUX		BREEAM NEW CONSTRUCTION / REFURBISHMENT	
CLASSEMENT	EPRA	SURFACE (M²)	# IMMEUBLES
Outstanding	Cert-Tot	34 705	2
Non certifié	Cert-Tot	17 714	1
Total	Cert-Tot	52 419	3

IMMEUBLES EN OPÉRATION		BREEAM NEW CONSTRUCTION / REFURBISHMENT ¹		BREEAM IN-USE ²	
CLASSEMENT	EPRA	SURFACE (M²)	# IMMEUBLES	SURFACE (M²)	# IMMEUBLES
Outstanding	Cert-Tot	61 613	4	-	-
Excellent	Cert-Tot	70 938	5	117 904	6
Very Good	Cert-Tot	52 612	6	61 613	4
Good	Cert-Tot	3 066	2	101 592	4
Pass	Cert-Tot	-	-	120 986	6
Acceptable	Cert-Tot	-	-	49 040	4
Non certifié	Cert-Tot	536 820	46	273 914	39
Total	Cert-Tot	725 049	63 ³	725 049	63 ³

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.

³ Portefeuille de Befimmo.

Certificats de performances énergétiques

IMMEUBLES EN OPÉRATION	EPRA	CLASSEMENT	SURFACE (M²)	# IMMEUBLES
EU EPC - Belgique - Label	Cert-Tot	A-	16 983	1
	Cert-Tot	B	30 490	3
	Cert-Tot	B-	23 743	2
	Cert-Tot	B+	43 583	3
	Cert-Tot	C	139 923	5
	Cert-Tot	C-	-	0
	Cert-Tot	C+	27 341	3
EU EPC - Belgique - Energielabel	Cert-Tot	D	1 724	1
	Cert-Tot	F	15 880	4
EU EPC - Luxembourg - Label	Cert-Tot	X	193 676	31
	Cert-Tot	C	16 829	2
Non certifié	Cert-Tot	D	-	0
	Cert-Tot		183 640	8
Total	Cert-Tot		693 812	63 ¹

1 Portefeuille de Befimmo.

MDR-M

Méthodologie environnementale

Gestion des données

Périmètre de reporting

- Périmètre de l'année de reporting = surfaces des immeubles en opération au cours de l'année de reporting ;
- Périmètre de l'année -1 = surfaces des immeubles en opération au cours de l'année de reporting.

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

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

Corrections

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la publication du dernier 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 reporting.

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 de disposant pas de données :

- Dernière valeur connue, au maximum deux ans auparavant ;
- Valeur moyenne du portefeuille (à l'exclusion des immeubles dont le taux d'occupation est inférieur à 50%).

Les données suivantes ne sont pas extrapolées :

- Production d'énergie renouvelable sur site ;
- Consommation d'énergie pour la mobilité.

Scopes 3.1 et 3.2 (Capex) : Les données de l'année de référence 2019 (non disponibles) ont été estimées sur la base des données de 2023 (année la plus récente avec des données complètes).

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 maîtrisés par le propriétaire.

Scope 1.2 Émissions fugitives 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 fugitives 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, Silversquare et Sparks.

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'équipement comprennent les émissions provenant des rénovations majeures, 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 rénovations et constructions importantes ont été estimées sur base des émissions de l'étude ACV des immeubles Quatuor et Courbevoie de Befimmo et extrapolées sur base de la surface locative brute (m²) du projet de rénovation/construction.

Les émissions dues aux rénovations mineures ont été estimées à l'aide de la méthode basée sur les dépenses. Cette méthode utilise des facteurs d'émission monétaires pour estimer les émissions dues aux investissements.

Pour les acquisitions, Befimmo tient compte des 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.

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

Cette catégorie comprend les émissions résultant de la consommation d'énergie des immeubles loués par Silversquare.

Scope 3.11 Utilisation des produits vendus

Émissions opérationnelles liées à l'utilisation des immeubles cédés.

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.

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	$[\text{Données sur l'ensemble de l'immeuble : Volume}] \times [\text{Ratio des surfaces communes}^1]$
Surfaces locataires (inoccupés) - Scopes 1 et 2	$([\text{Données sur l'ensemble de l'immeuble : Volume}] \times (1 - [\text{Ratio de surface commune}])) \times ((100 - [\text{Taux d'occupation annualisé}]) / 100)$
Surfaces locataires (occupé) - Scope 3	$([\text{Données sur l'ensemble de l'immeuble : Volume}] \times (1 - [\text{Ratio de surface commune}])) \times ([\text{Taux d'occupation annualisé}] / 100)$

Établir et recalculer la base de référence

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.

L'année de référence pour les comparaisons dans ce Rapport est 2019. Étant donné que des changements peuvent intervenir dans le portefeuille immobilier au cours de l'année 2024 (tels que des acquisitions ou des cessions), il est important de permettre une comparaison juste et cohérente avec l'année 2019. Le principe suivant a donc été appliqué :

- Les immeubles acquis en 2024 sont également ajoutés rétroactivement au portefeuille 2019. Pour ces immeubles, la consommation d'énergie fictive et les émissions de CO₂ sont incluses, sur la base d'un immeuble de bureaux de référence représentatif de 2019 ;
- Les immeubles vendus en 2024 sont retirés du portefeuille 2019. En conséquence, les mètres carrés, la consommation d'énergie (en kWh) et l'empreinte CO₂ sont déduits.

Cette approche garantit une base comparable, permettant une évaluation équitable de l'impact environnemental au fil du temps.

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.

Données sociales¹

Indicateurs sociaux

SL6

Caractéristiques des employés de l'entreprise

EMPLOYÉS	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Total des employés (#)		2-7		71	76
Total des employés (# moyen)				71	76

EMPLOYÉS PAR GENRE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ²	2024	2023
Femmes (#)		2-7, 405-1	V	30	28
Hommes (#)		2-7, 405-1	V	41	48
Femmes (%)		2-7, 405-1	V	42%	37%
Hommes (%)		2-7, 405-1	V	58%	63%

EMPLOYÉS PAR RÉGION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Belgique (#)		2-7		71	76
Belgique (%)		2-7		100%	100%

EMPLOYÉS PAR NATIONALITÉ	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Nationalités parmi les membres de l'équipe (#)				5	5
Nationalités parmi les membres de l'équipe (%)				7%	7%

1 Ces données incluent les membres de l'équipe de Befimmo Real Estate Group SRL et Befimmo Property Services SA.
2 Assurance limitée externe sur les données de 2024.

ROTATION GLOBALE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Départs (#)	Emp-Turnover	401-1	V	13	18
Départs (%)	Emp-Turnover	401-1	V	18%	24%

ROTATION PAR GENRE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	V	4	11
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	V	9	7
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	V	6%	14%
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	V	13%	9%

ROTATION PAR ÂGE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Âge moyen				40	41
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		1	0
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		12	16
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		0	2
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		1%	0%
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		17%	21%
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		0%	3%

ROTATION PAR RÉGION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1		13	18
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1		18%	24%

RÉPARTITION DE LA ROTATION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Départs volontaires (#)	Emp-Turnover	401-1		12	15
Licenciements (#)	Emp-Turnover	401-1		1	3
Départs à la retraite (#)	Emp-Turnover	401-1		0	0
Départs volontaires (%)	Emp-Turnover	401-1		17%	20%
Licenciements (%)	Emp-Turnover	401-1		1%	4%
Départs à la retraite (%)	Emp-Turnover	401-1		0%	0%

¹ Assurance limitée externe sur les données de 2024.

ARRIVÉES GLOBALES	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Arrivées (#)	Emp-Turnover	401-1	V	8	6
Arrivées (%)		401-1	V	11%	8%
ARRIVÉES PAR GENRE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	V	6	1
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	V	2	5
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	V	8%	1%
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	V	3%	7%
ARRIVÉES PAR ÂGE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Âge moyen				35	31
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		3	4
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		4	2
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1		1	0
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		4%	5%
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		6%	3%
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1		1%	0%
ARRIVÉES PAR RÉGION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1		8	6
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1		11%	8%
RÉTENTION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Taux de rétention des employés (%)				93%	85%
ANCIENNETÉ MOYENNE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Ancienneté moyenne (années)				6,53	6,80
Comité exécutif				2,88	10,24
Management				8,45	8,57
Autres membres de l'équipe				6,76	6,53

¹ Assurance limitée externe sur les données de 2024.

TYPE DE CONTRAT	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Contrats fixes (#)		2-7, 405-1		71	76
Femmes (#)		2-7, 405-1		30	28
Hommes (#)		2-7, 405-1		41	48
Femmes (%)		2-7, 405-1		42%	37%
Hommes (%)		2-7, 405-1		58%	63%
Contrats temporaires (#)		2-7, 405-1		0	0
Femmes (#)		2-7, 405-1		0	0
Hommes (#)		2-7, 405-1		0	0
Femmes (%)		2-7, 405-1		0%	0%
Hommes (%)		2-7, 405-1		0%	0%
Employés à temps plein (#)		2-7, 405-1		64	66
Femmes (#)		2-7, 405-1		23	21
Hommes (#)		2-7, 405-1		41	45
Femmes (%)		2-7, 405-1		32%	28%
Hommes (%)		2-7, 405-1		58%	59%
Employés à temps partiel (#)		2-7, 405-1		7	10
Femmes (#)		2-7, 405-1		7	7
Hommes (#)		2-7, 405-1		0	3
Femmes (%)		2-7, 405-1		100%	70%
Hommes (%)		2-7, 405-1		0%	30%
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		9	8
Femmes (#)		2-8		0	1
Hommes (#)		2-8		9	7
Femmes (%)		2-8		0%	13%
Hommes (%)		2-8		100%	87%
Stagiaires (#)				0	2

SI.7 Caractéristiques des non-employés au sein des effectifs de l'entreprise

MEMBRES DE L'ÉQUIPE NON EMPLOYÉS	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Travailleurs non-employés dans le personnel (#)				9	8
Femmes (#)				0	1
Hommes (#)				9	7
Travailleurs non-employés dans le personnel - travailleurs indépendants (#)		2-8		9	8
Femmes (#)				0	1
Hommes (#)				9	7
Travailleurs non-employés dans le personnel - travailleurs mis à disposition par des entreprises dont l'activité principale est l'emploi (#)		2-8		9	8
Femmes (#)				0	1
Hommes (#)				9	7

SI.8 Couverture des négociations collectives et dialogue social

CONVENTION COLLECTIVE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Employés couverts par une convention collective (%)		2-30		100%	100%
Travailleurs non-employés couverts par une convention collective (%)		2-30		100%	100%
Employés travaillant dans des établissements dotés de représentants des travailleurs (%)		2-30		0	0

SI.9 Données relatives à la diversité

EMPLOYÉS PAR ÂGE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Moins de 30 ans (#)		2-7		7	8
Entre 30 et 50 ans (#)		2-7		43	50
Plus de 50 ans (#)		2-7		21	18
Moins de 30 ans (%)		2-7		10%	10%
Entre 30 et 50 ans (%)		2-7		60%	66%
Plus de 50 ans (%)		2-7		30%	24%

EMPLOYÉS PAR CATÉGORIE D'EMPLOI	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Conseil d'administration (#) ²		2-7	V	5	5
Comité exécutif (#)		2-7		2	3
Management (#)		2-7		8	10
Autres membres de l'équipe (#)		2-7		63	66

Au 31 décembre 2024, Befimmo compte 71 membres au sein de son équipe (hors consultants externes et Comité exécutif). Le Management représente 11% de l'effectif total. Le Comité exécutif n'est pas pris en compte car il agit au nom d'une société.

DIVERSITÉ DES EFFECTIFS PAR GENRE ET PAR CATÉGORIE D'EMPLOI	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Equilibre global entre les hommes et les femmes (M/F)		405-1		58% (M) - 42% (F)	63% (M) - 37% (F)
Comité exécutif (#)				2	3
Comité exécutif (%) ³				NA	NA
Femmes (#)				0	1
Hommes (#)				2	2
Femmes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	0%	33%
Hommes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	100%	67%
Management (#)				8	10
Management (%)				11%	13%
Femmes (#)				2	2
Hommes (#)				6	8
Femmes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	25%	20%
Hommes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	75%	80%
Autres membres de l'équipe (#)				63	66
Autres membres de l'équipe (%)				89%	87%
Femmes (#)				28	26
Hommes (#)				35	40
Femmes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	44%	39%
Hommes (%)	Diversity-Emp	405-1	V	56%	61%

¹ Assurance limitée externe sur les données de 2024.
² Il s'agit des membres du Conseil d'administration de Befimmo Group SA.
³ Les membres du Comité exécutif agissent au nom d'une société.

DIVERSITÉ DES EFFECTIFS PAR ÂGE ET PAR CATÉGORIE D'EMPLOI	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Moyenne d'âge globale				43	43
Comité exécutif (moyenne d'âge)				49	52
Moins de 30 ans (#)				0	0
Entre 30 et 50 ans (#)				2	2
Plus de 50 ans (#)				0	1
Moins de 30 ans (%)		405-1		0%	0%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		100%	67%
Plus de 50 ans (%)		405-1		0%	33%
Management (moyenne d'âge)				42	43
Moins de 30 ans (#)				0	0
Entre 30 et 50 ans (#)				6	8
Plus de 50 ans (#)				2	2
Moins de 30 ans (%)		405-1		0%	0%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		75%	80%
Plus de 50 ans (%)		405-1		25%	20%
Autres membres de l'équipe (moyenne d'âge)				43	42
Moins de 30 ans (#)				7	8
Entre 30 et 50 ans (#)				37	42
Plus de 50 ans (#)				19	16
Moins de 30 ans (%)		405-1		11%	12%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		59%	64%
Plus de 50 ans (%)		405-1		30%	24%

S1.10

Salaires adéquats

SALAIRE ET COMPENSATION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Employés recevant un salaire adéquat selon les critères de référence applicables (#)				71	76
Employés recevant un salaire adéquat selon les critères de référence applicables (%)				100%	100%

S1.11 Protection sociale

PROTECTION SOCIALE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Employés du personnel couverts par la protection sociale, par le biais de programmes publics ou d'avantages offerts, contre la perte de revenu due à la maladie (#)				71	76
Employés de l'entreprise couverts par la protection sociale, par le biais de programmes publics ou d'avantages offerts, contre la perte de revenu due au chômage à partir du moment où le propre travailleur travaille pour l'entreprise (#)				100%	100%
Employés de l'entreprise couverts par la protection sociale, par le biais de programmes publics ou d'avantages offerts, contre la perte de revenu due aux accidents du travail et à l'invalidité acquise (#)				100%	100%
Employés de l'entreprise couverts par la protection sociale, par le biais de programmes publics ou d'avantages offerts, contre la perte de revenu due au congé parental (#)				3	3
Employés de l'entreprise couverts par la protection sociale, par le biais de programmes publics ou d'avantages offerts, contre la perte de revenu due à la retraite (#)				0	0
Employés non couverts par la protection sociale (#)				0	0
Employés non couverts par la protection sociale (%)				0%	0%

S1.12 Personnes en situation de handicap

PERSONS WITH DISABILITIES	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Membres de l'équipe en situation de handicap (#)		405-1		1	1
Membres de l'équipe en situation de handicap (%)		405-1		1%	1%

SL13
 Données relatives à la formation et le développement des compétences

FORMATION ET DÉVELOPPEMENT DES EFFECTIFS	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Employés recevant une évaluation annuelle par genre				100%	100%
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%
Nombre moyen d'heures de formation par membre de l'équipe (heures/emp)	Emp-Dev	404-3	V	29,4 h/emp	30,2 h/emp
Heures de formation par membre de l'équipe par genre					
Femmes (heures totales)	Emp-Training	404-1	V	802 h	946 h
Hommes (heures totales)	Emp-Training	404-1	V	1 291 h	1 316 h
Heures de formation par membre de l'équipe par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	V	16	15
Management (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	V	30	34
Autres membres de l'équipe (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	V	29	30
Frais de formation (€)				737,74 €	847,16 €
Formation des membres de l'équipe permanents par an (#)				71	76
Formation des membres de l'équipe permanents par an (%)				100%	100%
Cas de mobilité interne (#)				0	1
Cas de promotion interne (#)				3	3

¹ Assurance limitée externe sur les données de 2024.

SL14

Données relatives à la santé et à la sécurité

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES EFFECTIFS	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Total des heures travaillées (heures)		403-9		110 380	120 967
Employés couverts par une assurance médicale ou un système de gestion de la santé et de la sécurité (%)		403-8		100%	100%
Travailleurs non-employés couverts par une assurance médicale ou un système de gestion de la santé et de la sécurité (%)				0,0%	12,5%
Secouristes ayant suivi une formation annuelle de remise à niveau (#)				4	4
Conseiller en prévention de niveau 3 (#)				1	1
Étude annuelle des risques (#)				1	1
Formation annuelle à la sécurité (heures)				58	30
Taux d'absentéisme - court terme (%) ²	H&S Emp	403-9	V	2,4%	2,8%
Taux d'absentéisme - total (%)	H&S Emp	403-9	V	7,3%	8,9%
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	V	0,002% ³	0,029% ⁴
Injury rate travailleurs non-employés (%)		403-9		0,0%	0,0%
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	V	0,033%	0,119%
Lost day rate travailleurs non-employés (%)		403-9		0,0%	0,0%
Jours perdus pour cause d'accidents du travail et de décès liés au travail, de mauvaise santé liée au travail et de décès liés à la mauvaise santé (#)		403-9		7	31
Accidents du travail enregistrables (#)		403-9		2	5
Accidents du travail enregistrables (%)		403-9		2,8%	6,6%
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%
Décès liés au travail (#)	H&S Emp	403-9, 403-10	V	0	0
Décès liés au travail (%)	H&S Emp	403-9, 403-10	V	0,0%	0,0%
Décès au sein du personnel en raison d'accidents du travail et de problèmes de santé liés au travail (#)	H&S Emp	403-9, 403-10		0	0
Cas de maladies professionnelles enregistrables (#)		403-10		0	0

1 Assurance limitée externe sur les données de 2024.

2 Comparé au taux moyen de 3,35% en Belgique.

3 Cela correspond à deux accidents au sein de l'équipe.

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

S1.15
 Données relatives à l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée

CONGÉ POUR RAISONS FAMILIALES	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Employés ayants droit ayant pris un congé pour raisons familiales (%)		401-3		27,5%	-
Femmes (%)		401-3		13,5%	-
Hommes (%)		401-3		14,0%	-
Employés ayant pris un congé pour raisons familiales au cours de l'année (%)		401-3		27,5%	-
Femmes (%)		401-3		13,5%	-
Hommes (%)		401-3		14,0%	-
Retour au travail après un congé parental (%)				100%	100%

Les congés pour raisons familiales comprennent le congé de maternité, le congé de paternité, le congé parental et le congé pour les personnes s'occupant d'un enfant, qui sont prévus par la législation nationale ou les conventions collectives.

Tous les employés ont droit à des congés pour raisons familiales dans le cadre de la politique sociale et (ou) des conventions collectives.

S1.16
 Données relatives à la rémunération (écart salarial et rémunération totale)

REMUNÉRATION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Ecart salarial entre hommes et femmes (%) (femmes/hommes)	Diversity-Pay	405-2	V	30,3%	31,0%
Comité exécutif (%) ²	Diversity-Pay	405-2	V	NA	NA
Management (%)	Diversity-Pay	405-2	V	11,0%	18,7%
Autres membres de l'équipe (%)	Diversity-Pay	405-2	V	29,8%	27,8%
Ratio de la rémunération totale annuelle (%)		2-21		1,8%	1,9%
Variation du ratio de la rémunération totale annuelle (%)		2-21		-0,1%	-0,3%

1 Assurance limitée externe sur les données de 2024.

2 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 et deux membres en 2014 : la déduction individuelle des salaires devient trop évidente.

SL17

Incidents, plaints et atteintes graves aux Droits de l'Homme

INCIDENTS DE DISCRIMINATION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Incidents de discrimination liés à l'égalité des chances (#)		406-1		0	0
Incidents de harcèlement (#)		406-1		0	0
Plaintes déposées par le biais de canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations (#)		2-25		0	0
Plaintes déposées auprès des points de contact nationaux pour les entreprises multinationales de l'OCDE (#)				0	0
Amendes, pénalités et compensations matérielles 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
Problèmes et incidents graves en matière de Droits de l'Homme liés au personnel de l'entreprise qui sont des cas de non-respect des principes directeurs des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales (#)				0	0
Amendes, pénalités et compensations matérielles pour des problèmes et incidents graves en matière de Droits de l'Homme liés au personnel de l'entreprise (€)				0	0
Problèmes liés au travail des enfants (#)				0	0
Problèmes liés au travail forcé (#)				0	0
Problèmes de protection de la vie privée (#)				0	0

Aucun incident ou problème grave en matière de Droits de l'Homme lié au personnel de l'entreprise n'est à déplorer.

Satisfaction des employés

SATISFACTION DES EMPLOYÉS	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Taux de satisfaction global (%)				81%	79%
Journées de grève (#)				0	0

Données relatives au Conseil (Befimmo Group SA)

DIVERSITÉ DU CONSEIL PAR GENRE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Femmes (#)				0	0
Hommes (#)				5	5
Femmes (%)		405-1		0%	0%
Hommes (%)		405-1		100%	100%

DIVERSITÉ DU CONSEIL PAR NATIONALITÉ	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Nationalités parmi les membres du Conseil (#)		405-1		2	2
Autres nationalités parmi les membres du Conseil (%)		405-1		20%	20%

DIVERSITÉ DU CONSEIL PAR ÂGE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Moins de 30 ans (#)				0	0
Entre 30 et 50 ans (#)				3	3
Plus de 50 ans (#)				2	2
Moins de 30 ans (%)		405-1		0%	0%
Entre 30 et 50 ans (%)		405-1		60%	60%
Plus de 50 ans (%)		405-1		40%	40%

INDÉPENDANCE DU CONSEIL	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Membres indépendants du Conseil (#)				3	3
Membres indépendants du Conseil (%)				60%	60%

Données relatives aux locataires

SATISFACTION DES LOCATAIRES	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Taux de satisfaction des locataires (NPS)				12 (GOOD)	5 (GOOD)

SL14

Données relatives aux actifs

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES ACTIFS	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE ¹	2024	2023
Taux d'évaluation de la santé et de la sécurité des actifs (%)	H&S-Asset	416-1	V	93%	85%
Santé et sécurité des actifs : incidents impliquant des personnes (#)	H&S-Comp	416-2	V	5	4
Cas de non-respect des réglementations et/ou des codes volontaires concernant les effets des produits et des services sur la sécurité et la santé (#)				0	0

Données relatives à la communauté

COMMUNAUTÉ DES IMMEUBLES	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
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 (%)		413-1		100%	100%

ENGAGEMENT ENVERS LA COMMUNAUTÉ	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Activités caritatives (#)				8	8
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (#)				51	46
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (%)				72%	61%
Budget alloué aux activités caritatives (€)				13 594 €	6 500 €

1 Assurance limitée externe sur les données de 2024.

MDR-M

SBM-3

Méthodologie sociale

Compilation des données

Tous les calculs des indicateurs clés de performance pour l'équipe sont basés sur le registre du personnel extrait de la plate-forme de services de sécurité sociale avec laquelle Befimmo travaille. Le registre du personnel est la propriété du département RH de l'entreprise. Le registre du personnel est donc mis à jour le cas échéant. Ce document contient toutes les informations nécessaires pour calculer les indicateurs demandés dans ce chapitre, à l'exception des heures de formation (Excel séparé).

Tous les indicateurs de l'équipe sont calculés dans la même feuille de calcul et selon des formules bien connues, telles que les normes GRI ou la méthode EPRA. Tous les indicateurs sont accompagnés des mesures 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 comparaison et d'identifier immédiatement les tendances.

Employés et non-employés

Les données relatives aux employés sont comptabilisées sur la base des enregistrements du registre du personnel de Befimmo. Le nombre de membres de l'équipe est exprimé en effectif, à l'exception des heures et frais de formation qui sont exprimés en Equivalents Temps Plein (ETP).

Ces chiffres coïncident avec les chiffres au 31 décembre 2024, c'est-à-dire à la fin de la période de référence. Les employés qui ont été licenciés sont comptabilisés jusqu'à l'expiration de leur période de préavis, qu'ils aient été libérés de toutes ou d'une partie de leurs fonctions pendant leur période de préavis ou non.

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.

Les travailleurs qui ne sont pas des employés comprennent les membres du Comité exécutif et les travailleurs externes, qui sont :

- Les travailleurs indépendants ; ou
- Des personnes mises à disposition par des entreprises dont l'activité principale est l'emploi.

Embauches et rotation (EPRA)

Le taux d'embauche des employés est calculé comme le nombre de nouveaux arrivants par rapport au nombre moyen d'employés permanents au cours de l'année de référence, exprimé sous forme de pourcentage ou de ratio.

Le taux de rotation du personnel est calculé comme le nombre de employés permanents qui ont quitté l'entreprise par rapport au nombre moyen d'employés permanents au cours de l'année de référence, exprimé en pourcentage ou en ratio.

Le taux de rotation peut être divisé en trois catégories, à savoir :

- Les départs volontaires ;
- Les licenciements ;
- Les départs à la retraite.

Taux de rétention

Taux de rétention = (nombre d'employés à la fin d'une période donnée / nombre d'employés au début d'une période donnée) x 100

Interprétation des catégories d'emploi

Befimmo distingue quatre catégories d'emploi dans ses indicateurs de diversité.

- Membres du Conseil d'administration : personnes qui ont été officiellement nommées et élues par l'Assemblée Générale pour faire partie du Conseil d'administration de Befimmo, comme indiqué dans le chapitre Gouvernance d'entreprise de ce Rapport. Il s'agit des membres du Conseil d'administration de Befimmo Group SA/NV ;
- Comité exécutif : Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs de gestion spécifiques aux membres de la direction de l'entreprise, afin d'assurer l'exécution du travail, comme indiqué dans le chapitre du présent Rapport consacré à la gouvernance d'entreprise. Le Comité exécutif est composé du CEO et du CFO ;
- Management : Les Managers sont responsables d'un département particulier et de son personnel. L'entreprise compte 10 managers, dont la liste figure dans le chapitre Gouvernance d'entreprise du présent Rapport ;
- Autres membres de l'équipe : Le reste de l'équipe, y compris les experts, les conseillers, les officers et les assistants, mais à l'exclusion de la direction. Il s'agit de membres de l'équipe employés sous contrat.

Ancienneté moyenne

L'ancienneté moyenne est calculée comme le nombre moyen d'années pendant lesquelles les membres de l'équipe ont fait partie du personnel de l'entreprise.

Types de contrats

La répartition entre temps partiel et temps plein est basée sur les heures contractuelles / heures de travail hebdomadaires standard. Les membres du personnel qui travaillent moins d'un temps plein (< un équivalent temps plein (ETP)) sont considérés comme travaillant à temps partiel.

Personnes en situation de handicap

Employés souffrant d'un handicap = Nombre total d'employés souffrant d'un handicap / nombre total d'employés.
Les personnes en situation de handicap sont en possession d'une reconnaissance officielle de leur handicap.

Formation et développement

Nombre moyen d'heures de formation par employé = Nombre total d'heures de formation dispensées aux employés / Nombre total d'employés.

Santé et sécurité

L'absence pour maladie est calculée comme le rapport entre le nombre de jours de maladie et le nombre prévu de jours de travail annuels.

Taux d'absentéisme (EPRA)

Le taux d'absentéisme est une mesure des jours d'absence effectivement perdus. Il peut être exprimé comme une proportion du nombre total de jours perdus (le numérateur) par rapport au nombre total de jours prévus pour être travaillés par les employés pour la même période (le dénominateur). Le terme « absent » désigne un salarié absent du travail en raison d'une incapacité de toute nature, telle qu'une maladie, et pas seulement en raison d'un accident ou d'une maladie liés au travail, à l'exclusion des absences autorisées (par exemple, les vacances, les congés d'études, les congés de maternité ou de paternité, et les congés pour raisons familiales).

Injury Rate (EPRA)

Le Injury Rate fait référence à la fréquence des accidents, par rapport au temps total travaillé par tous les salariés au cours de la période de référence. Il est exprimé comme le nombre d'accidents (le numérateur) par multiple d'heures travaillées (le dénominateur). On entend par blessure tout accident mortel ou non mortel survenu dans le cadre du travail ou à l'occasion de celui-ci.

Lost Day Rate (EPRA)

Le Lost Day Rate fait référence à l'impact des accidents du travail et des maladies professionnelles, tel qu'il se reflète dans le temps d'arrêt de travail des employés concernés. Il est exprimé comme le nombre total de jours perdus (le numérateur) par rapport au nombre total d'heures travaillées (le dénominateur). Une journée perdue désigne généralement le temps (« jours ») qui ne peut être

travaillé du fait qu'un ou plusieurs employés sont incapables d'effectuer leur travail habituel en raison d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail.

Décès liés au travail (EPRA)

Le terme « décès liés au travail » désigne le décès d'un employé survenu au cours de la période de référence actuelle et résultant d'une maladie professionnelle ou d'un accident survenu ou contracté lors de l'exécution d'un travail contrôlé par l'organisation ou sur des lieux de travail contrôlés par l'organisation. Le ratio est calculé en divisant le nombre de décès par le nombre total de membres du personnel*100.

Rémunération

Ratio de la rémunération générale (GRI)

Rapport entre la rémunération totale annuelle de la personne la mieux payée et la rémunération totale annuelle médiane de tous les salariés (à l'exclusion de la personne la mieux payée).

Écart salarial entre les hommes et les femmes (EPRA)

L'écart salarial entre les hommes et les femmes est le rapport entre le salaire de base et/ou la rémunération des hommes et des femmes.

Le ratio est calculé en divisant le salaire et/ou la rémunération moyenne des hommes par le salaire et/ou la rémunération moyenne des femmes pour chaque catégorie de salariés évaluée.

Satisfaction du personnel

Befimmo mène une fois par an une enquête de satisfaction globale auprès de son équipe. Tous les employés sont invités à participer à cette enquête. Les employés suivants sont exclus des résultats de l'enquête : Les employés qui ont démissionné peu après l'enquête de satisfaction, les stagiaires, les consultants, les conseillers et les travailleurs temporaires externes qui n'ont pas de contrat de travail avec Befimmo. Le taux de satisfaction est calculé sur base de la méthodologie utilisée par le fournisseur de l'évaluation, à savoir Wittyfit.

Données de gouvernance¹

Indicateurs de gouvernance

Conduite des affaires et conformité

CONDUITE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Employés informés ou formés aux nouvelles politiques (#)		205-3		100%	100%
Violations des Droits de l'Homme (#)				0	0
Plaintes concernant l'emploi (#)				0	0
Aide financière reçue du gouvernement (€)		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
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 commerciales (#)		417-3		0	0

GI.4

Pots-de-vin et corruption

POTS-DE-VIN ET CORRUPTION	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Cas de fraude enregistrés (#)				0	0
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 n'ont pas été renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou à des pots-de-vin (#)				0	0
Fonctions à risque couvertes par des programmes de formation (%)				100%	100%

¹ Ces données incluent les membres de l'équipe de Befimmo Real Estate Group SRL et Befimmo Property Services SA.

G1.5
 Contribution politique

CONTRIBUTION POLITIQUE	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Influence politique et activités de lobbying (#)				0	0
Montant des dépenses de lobbying interne et externe (€)				0 €	0 €
Montant payé pour l'adhésion à des associations de lobbying (€)				0 €	0 €
Contributions politiques financières (€)		415-1		0 €	0 €
Contributions politiques en nature (€)				0 €	0 €

Aucun membre de l'équipe de Befimmo n'est représentant responsable au sein des organes d'administration, de gestion et de contrôle de la surveillance des activités d'influence politique et de lobbying.

G1.6
 Pratiques de paiement

PRATIQUES DE PAIEMENT	EPRA	GRI	ASSURANCE EXTERNE	2024	2023
Délai de paiement d'une facture (# jours)		205-3	30 jours date de facture	30 jours date de facture	
Paielements 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

SBM-1

MDR-M

MDR-T

Plan d’Action 2030

Befimmo a défini 39 objectifs à atteindre à court terme, jusqu'en 2030 :

- 21 objectifs environnementaux;
- 15 objectifs sociaux; et
- 3 objectifs liés à la gouvernance.

Ces objectifs ont été établis en consultation avec l'équipe et selon les principes SMART (mesurables, limités dans le temps et orientés vers les résultats) afin d'évaluer la performance et l'efficacité par rapport à l'impact matériel, au risque ou à l'opportunité.

Les objectifs du Plan d'Action 2030 sont mesurés au moins une fois par an afin d'observer leur progression. Chaque département est responsable de la mesure de ses propres objectifs.

Le but est de fixer des objectifs ambitieux, mais réalisables, afin de pousser l'entreprise vers un état d'esprit encore plus durable. Les objectifs du Plan d'Action 2030 ont été définis et/ou révisés à la suite de l'exercice de double matérialité réalisé en 2024.

Les parties prenantes internes et externes ont ainsi guidé la révision de ce Plan d'Action.



Objectifs environnementaux

SUJET	INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2024	OBJECTIF	HORIZON	ACTIONS
Changement climatique	Réduction des émissions absolues de GES des scopes 1 et 2 (par rapport à 2019)	10%	50%	2030	p.116-141
Changement climatique	Part des immeubles ¹ équipés d'un système de télémonitoring pour l'énergie entrante	57%	100%	2025	p.116-141
Changement climatique	Part des immeubles ¹ pour lesquels des quick wins ont été mis en œuvre après l'analyse des données	0%	100%	2026	p.116-141
Changement climatique	Amélioration de la performance énergétique du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM) ²	126 kWh/m ²	105 kWh/m ²	2030	p.116-141
Changement climatique	Amélioration de l'empreinte CO ₂ opérationnelle du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)	15 kg CO ₂ /m ² (market-based)	19 kg CO ₂ /m ² (market-based)	2030	p.116-141
Changement climatique	Part de la production totale d'énergie renouvelable par rapport à la consommation totale de l'ensemble du portefeuille	1%	5%	2030	p.116-141
Changement climatique	Part des immeubles faisant l'objet d'une évaluation des risques climatiques et de vulnérabilité	46%	100%	2030	p.116-141
Changement climatique	Part des immeubles à vulnérabilité moyenne ou élevée pour lesquels des mesures d'adaptation au changement climatique ont été prises	0%	100%	2030	p.116-141
Biodiversité et écosystèmes	Part des immeubles ciblés pour lesquels des solutions rapides ont été mises en œuvre afin d'améliorer le certificat BREEAM In-Use prévu	100%	100%	2025	p.132-134
Biodiversité et écosystèmes	Part of projets ³ évalués pour déterminer s'il existe un potentiel d'amélioration du facteur CBS+	0%	100%	Objectif permanent	p.132-134
Biodiversité et écosystèmes	Part des projets ³ dans lesquels des mesures visant à améliorer le facteur CBS+ ont été mises en œuvre	0%	100%	Objectif permanent	p.132-134
Eau et ressources marines	Réduction de la consommation d'eau (par rapport à 2019)	13%	15%	2030	p.142-148
Eau et ressources marines	Part des immeubles ¹ équipés d'un système de télémonitoring de l'eau entrante	57%	100%	2025	p.142-148
Utilisation des ressources et économie circulaire	Intensité du carbone embarqué pour les projets ³ (travaux d'aménagement du locataire exclus)	LOOM : 434 kg CO ₂ /m ² Pachéco : 320 kg CO ₂ /m ²	500 kg CO ₂ /m ²	2030	p.149-156
Utilisation des ressources et économie circulaire	Part des projets ³ faisant l'objet d'une ACV	100%	100%	Objectif permanent	p.149-156
Utilisation des ressources et économie circulaire	Part des projets ³ faisant l'objet d'un inventaire des matériaux	100%	100%	Objectif permanent	p.149-156
Utilisation des ressources et économie circulaire	Part des projets ³ adaptables	100%	100%	Objectif permanent	p.149-156
Certifications des immeubles	Part des immeubles certifiés BREEAM (sur base de m ²)	72%	100%	2030	p.158-163
Mobilité et immeubles accessibles	Part des immeubles qui offrent de réelles solutions de mobilité	78%	100%	2030	p.164-172
Mobilité et immeubles accessibles	Part des immeubles déjà équipés du nombre minimum de stations de recharge exigé par la loi ⁴	30%	100%	2030	p.164-172
Mobilité et immeubles accessibles	Part de l'équipe qui a changé sa mobilité	76%	80% ⁵	2025	p.164-172

1 S'il est prévu de (re)développer les immeubles peu après 2025, le système de télémonitoring sera compris dans les travaux. Ces immeubles ne seront donc pas inclus dans le scope global de l'installation de télémonitoring, qui devrait être achevée d'ici fin 2025.

2 Énergie finale.

3 Projets : Projets de (re)développement engagés en cours (Pachéco, LOOM).

4 30% des places de parking pour les nouveaux actifs et 10% pour les actifs existants.

5 Cet objectif a été rendu beaucoup plus ambitieux par rapport à la période de reporting 2023, passant de 40% à 80%. Cela s'explique par le grand succès des changements d'habitudes de mobilité au sein de l'équipe.

Objectifs sociaux¹

SUJET	INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2024	OBJECTIF	ACTIONS
Effectifs propres	Taux de satisfaction global de l'équipe	81%	85%, ou amélioration d'année en année	p.174-191
Effectifs propres	Nombre minimal de jours de formation par employé et par an	3,9	3 ²	p.174-191
Effectifs propres	Cas de harcèlement signalés au cours de l'année	0	0	p.174-191
Effectifs propres	Taux global de rétention de l'équipe	93%	95%	p.174-191
Effectifs propres	Approche inclusive lors du processus de recrutement	100%	100%	p.174-191
Effectifs propres	Écart salarial	30%	20%	p.174-191
Travailleurs de la chaîne de valeur	Partie des sites de projet évaluée en matière de santé et de sécurité	100%	100%	p.191-197
Travailleurs de la chaîne de valeur	Nombre de violations des Droits de l'Homme signalées au cours des projets	0	0	p.191-197
Communautés affectées	Part des projets ³ ouverts à la ville et à sa communauté	100%	100%	p.205-206
Communautés affectées	Part des projets ³ réalisés à travers un programme d'engagement communautaire	100%	100%	p.205-206
Communautés affectées	Nombre d'activités philanthropiques par an	8	Au moins 5 actions par an	p.29, 272
Communautés affectées	Taux de participation aux activités philanthropiques	72%	Au moins 50% de l'équipe globale ayant participé à au moins une activité	p.272
Consommateurs et utilisateurs finaux	Taux de satisfaction des locataires (NPS)	12 (GOOD)	Au moins GREAT	p.198-207
Consommateurs et utilisateurs finaux	Nombre d'incidents impliquant des personnes	5	0	p.198-207
Consommateurs et utilisateurs finaux	Pourcentage d'inspections effectuées sur la prévention des incendies, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage	93%	100%	p.198-207

Objectifs de gouvernance¹

SUJET	KPI	RÉSULTAT 2024	OBJECTIF	ACTIONS
Conduite des affaires	Part des membres de l'équipe formés aux politiques de gouvernance	100%	100%	p.209-221
Conduite des affaires	Cas de corruption signalés au cours de l'année	0	0	p.209-221
Conduite des affaires	Part des fournisseurs importants ⁴ actifs ayant signé le nouveau Code de conduite	57%	50%	p.209-221

¹ Objectifs permanents.

² Le nombre de jours couverts a été révisé à la suite d'un changement de législation, indiquant trois jours de formation par an pour tous les employés de la Commission Paritaire 200.

³ Projets : Projets de (re)développement engagés en cours (Pacheco, LOOM).

⁴ Les fournisseurs importants sont des fournisseurs présentant un risque potentiel sur les aspects ESG et qui ont facturé un montant important sur une base annuelle.

Rapport d'assurance limitée

Deloitte.



Befimmo Real Estate Group SRL

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'informations
environnementales, sociales et de gouvernance publiées dans le rapport
ESG de Befimmo Real Estate Group SRL pour l'exercice clos le
31 décembre 2024

Befimmo Real Estate Group SRL/BV

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'informations environnementales, sociales et de gouvernance publiées dans le rapport ESG de Befimmo Real Estate Group SRL pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

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'informations environnementales, sociales et de gouvernance (« Information Sélectionnée ») publiées dans le Rapport ESG de la Société pour l'année clos le 31 décembre 2024. Lors de la préparation de l'Information Sélectionnée, la Société a appliqué les Critères Applicables définis dans les notes "Indicateurs de Performance de Développement Durables de l'EPRA" et "Indice du contenu GRI" 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
	DH&C-Abs	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	EPRA sBPR
	Fuels-Abs	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 la catégorie 3.1 Biens et services achetés)	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-Int	Intensité de la consommation d'eau des immeubles	EPRA sBPR
Déchets	Waste-Abs	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
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 la Société, n'a pas été préparé, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Critères Applicables.

Responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société 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 la Société. 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 2024.

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.

08.

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES

Ce chapitre comprend des informations globales sur Befimmo ainsi qu'un glossaire.

Renseignements généraux concernant les entités belges 285

Glossaire 287

Renseignements généraux concernant les entités belges

Dénomination, incorporation et forme juridique

Le 17 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 régie par la loi du 19 avril 2014¹.

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 belge ainsi que sa société sœur, AlexandriteF, sont des sociétés anonymes (« SA ») et ont optées pour le 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 »), NotaBikeShop (« SA ») et Silversquare Luxembourg (« SA »).

Siège social des entités belges

Toutes les entités belges, à l'exception de Silversquare Belgium SA/NV, ont leur siège social à Cantersteen 47, 1000 Bruxelles. Le siège social de Silversquare Belgium SA/NV est situé Avenue Louise 523, à 1050 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 ont opté pour le statut FIIS, à compter de la date de leur inscription 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 prise par l'Assemblée générale des actionnaires.

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.

Lieu d'enregistrement des entités belges

Bruxelles

¹ Relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires.

Exercice social

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

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 et Befimmo Real Estate Group 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 et Befimmo Real Estate Group 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 sont notamment les suivantes :

- Prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par action ;
- Des investissements limités 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.

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.

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).

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.

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)

Le SBTi définit et promeut les meilleures pratiques en matière de réduction des émissions et d'objectifs « net zéro », conformément à la science du climat (<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 (<https://www.ups-i-bvs.be/fr>).

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 2024

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 du Rapport ESG. 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.

Création, concept, design & production

Tom Point & Vincent Van Meerbeeck — www.TomPoint.be
L'équipe de Befimmo



URBAN ALCHEMISTS

Befimmo

Siège social :
Cantersteen 47, 1000 Bruxelles

+32 2 679 38 60
contact@befimmo.be

befimmo.be