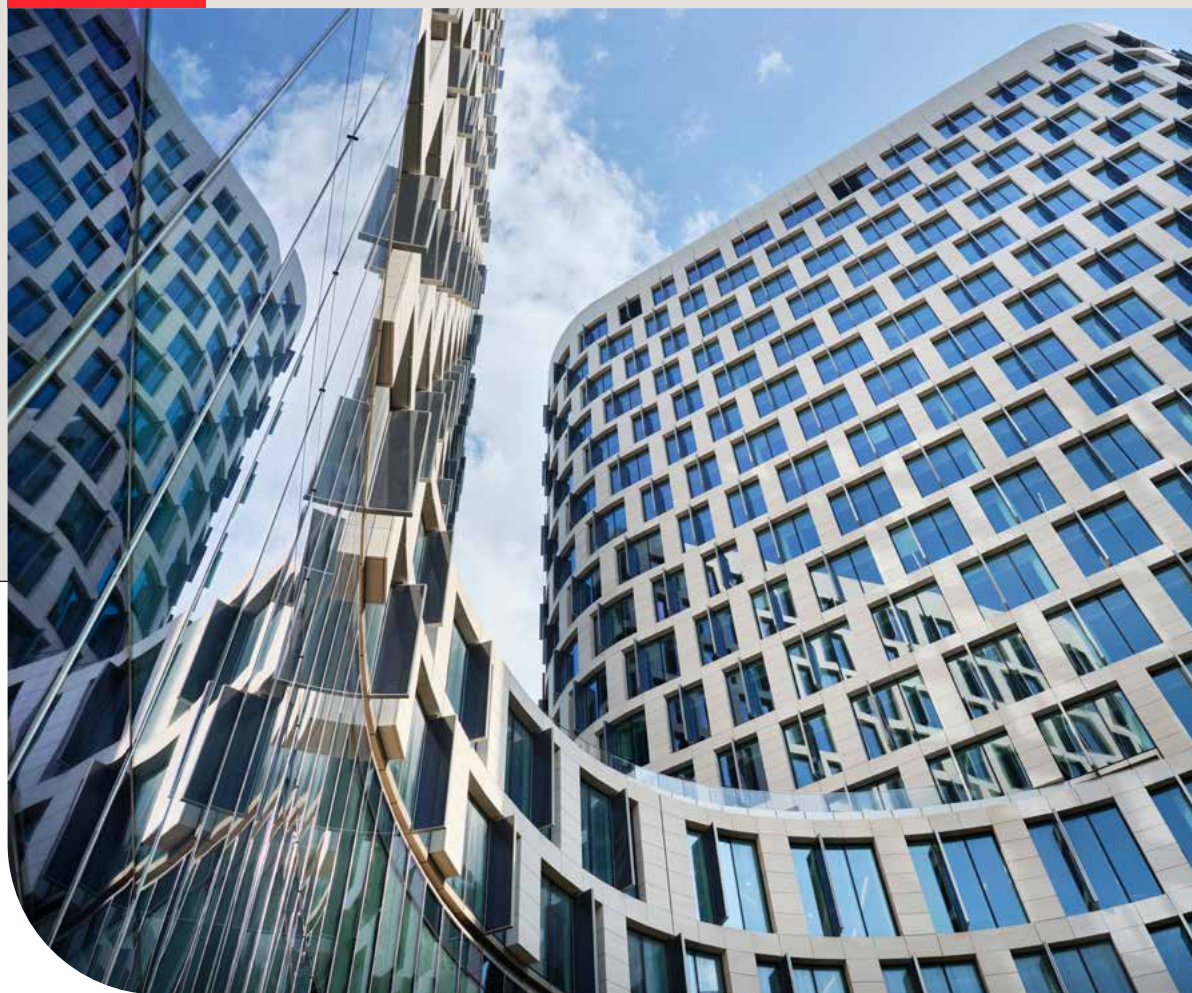


Jaarlijks Financieel Verslag.

2022

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

Befimmo





Woord van de Voorzitter en de CEO

*„Wij willen de
aandeelhouders van
harte bedanken omdat
ze Befimmo gevolgd
hebben tijdens de
grote operaties die
haar geschiedenis
gekenmerkt hebben.“*

Beste Aandeelhouders, Beste Partners,

Het is niet zonder emotie dat we vandaag onze pen ter hand nemen om terug te kijken op dit jaar 2022, dat ongetwijfeld het bestaan van Befimmo heeft getekend.

Zoals u weet, slaat Befimmo een bladzijde van haar geschiedenis om. Eind 2022 kocht Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV na een openbaar overnamebod 100% van de aandelen van Befimmo terug.

Dankzij deze overname zullen we de komende jaren beter gewapend zijn om de duidelijke en ambitieuze strategie die we sinds begin 2022 hebben uitgewerkt, uit te voeren. Zo zal Befimmo zich beter kunnen positioneren als een toonaangevende vastgoedinvesteerder, -ontwikkelaar en -operator in het belang van haar klanten, werknemers en alle andere betrokken partijen.

27 jaar beursnotering

In 1995 ging Befimmo naar de beurs. Dit staat voor 27 jaar vertrouwen en bevoorrechte relaties met al onze partners. 27 jaar groei, ontwikkeling, ambitieuze en voorbeeldige projecten. 27 jaar beursnotering. 27 jaar gekenmerkt door alle mensen die ons pad kruisten.

De evolutie die Befimmo sinds haar oprichting heeft doorgemaakt, was niet mogelijk geweest zonder u.

Wij danken de Bestuurders voor hun steun en toewijding, alsook het hele team voor zijn professionalisme, waardoor Befimmo kon groeien en een belangrijke vastgoedspeler werd in België.

Wij willen ook de aandeelhouders van harte bedanken omdat ze Befimmo gevolgd hebben tijdens de grote operaties die haar

geschiedenis gekenmerkt hebben. Of het nu ging om een kapitaalverhoging, een belangrijke aankoop of een verkoop, u hebt steeds vertrouwen gehad in Befimmo en haar Management. Wij danken u hiervoor.

Tot slot willen we alle andere betrokkenen bedanken: architecten, deskundigen, banken en jarenlange partners. We beginnen aan een nieuw hoofdstuk en hopen met heel ons hart onze samenwerking, gebaseerd op wederzijds respect en een lange gezamenlijke geschiedenis, voort te zetten.

Zoals we altijd hebben gedaan sinds de oprichting van Befimmo, zullen we transparant blijven over onze (financiële en niet-financiële) activiteiten en zullen we niet nalaten u op de hoogte te houden van de evoluties en ontwikkelingen van onze Vennootschap.

Bedankt voor alles.

Brussel, april 2023.



Jean-Philip Vroninks
CEO



Vincent Querton
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Inhoudstafel



01 Befimmo in een oogopslag 05

PROFIEL VAN DE VENNOOTSCHAP	06
KERNRESULTATEN VAN DE VENNOOTSCHAP	07

02 Beheersverslag 08

VISIE, MISSIE, STRATEGIE & OPERATIONEEL MODEL	09
ONZE WAARDEN	21
KERNCIJFERS 2022	22
2022 IN EEN NOTENDOP	23
BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING	24
VASTGOEDVERSLAG	25
Kantoorvastgoedmarkten	26
Vastgoedoperator-activiteit	34
Coworking-activiteit	46
Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo	49
Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert	52
ESG-VERSLAG	54
ESG-redenering	56
ESG-aanpak	58
Environment (Milieu)	68
Social	86
Governance	97
FINANCIEEL VERSLAG	103
Financiële kerncijfers	104
Geconsolideerde intrinsieke waarde en balans	105

Financiële resultaten	106
Financiële structuur en indekkingsbeleid	108
Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)	110

CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING	112
Context	113
Principes	113
Managementstructuur	114
Diversiteitsbeleid	129
Remuneratiebeleid	130
Verslag over de systemen van interne controle en risicobeheer	133
Andere betrokken partijen	135
Onderzoek en ontwikkeling	135
Regels om belangenconflicten te voorkomen	136
Compliance	140
Aandeelhouderschap, structuur en organisatie	142

RISICOFACTOREN	143
----------------	-----

03 Financiële staten 154

04 Niet-financiële staten 212

05 Algemene inlichtingen 246

06 Bijlagen 252

Consolidatiegrondslag

Elke verwijzing naar de portefeuille, activa, cijfergegevens of activiteiten van Befimmo moet op geconsolideerde basis worden begrepen, met inbegrip van deze van haar dochterondernemingen, tenzij het tegendeel blijkt uit de context of uitdrukkelijk anders wordt vermeld.

Befimmo heeft de exclusieve controle over Silversquare Belgium NV en bijgevolg worden Silversquare Belgium NV en haar dochteronderneming volgens de integrale methode geconsolideerd per 31 december 2022.

De activiteiten van Befimmo worden in dit Verslag voorgesteld per bedrijfssegment (vastgoedoperator en coworking).

Financiële, vastgoed- en milieu- sociale en governance (ESG)-indicatoren

De vastgoedindicatoren van Befimmo worden gedefinieerd in Bijlage II van dit Verslag en bij hun eerste vermelding geïdentificeerd in een voetnoot.

Met het oog op het verbeteren van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de voorgelegde informatie, doet Befimmo er alles aan om haar financiële en ESG-rapportering te standaardiseren, met inachtneming van de rapporteringsrichtlijnen van EPRA en met referentie naar de Global Reporting Initiative (GRI) Standards¹.

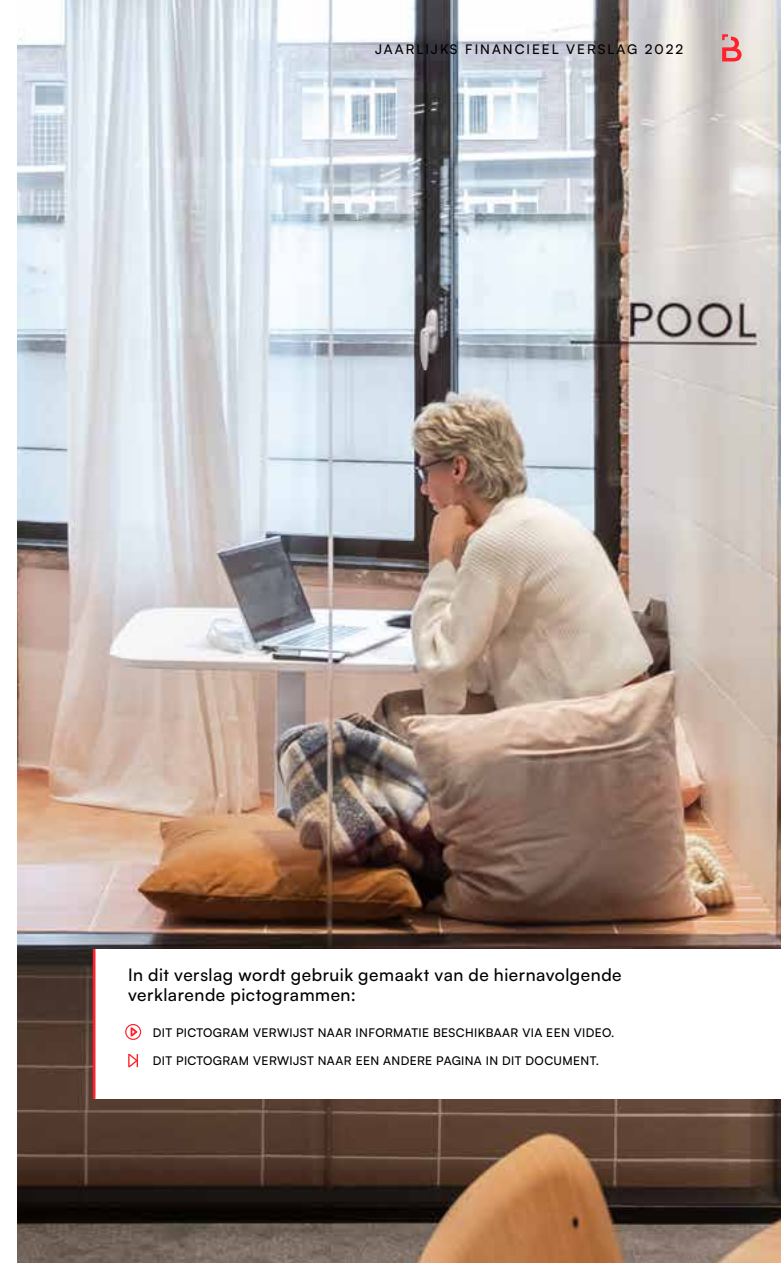
De gedetailleerde informatie over het Actieplan 2030 van Befimmo en alle ESG-indicatoren kan geraadpleegd worden in de niet-financiële staten van dit Verslag.

Alternative Performance Measures

Sinds 3 juli 2016 zijn de richtlijnen² "Alternative Performance Measures (APM)" van de "European Securities Markets Authority" (ESMA) van kracht. De in dit Verslag gebruikte APM's worden bij hun eerste vermelding geïdentificeerd aan de hand van en voetnoot. In Bijlage III van dit Verslag wordt de volledige lijst van de APM's gegeven, samen met een beschrijving van hun definitie, hun nut en de aansluitingstabellen die daarmee verband houden.

1. www.globalreporting.org.

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



In dit verslag wordt gebruik gemaakt van de hiernavolgende verklarende pictogrammen:

- 📺 DIT PICTOGRAM VERWIJST NAAR INFORMATIE BESCHIKBAAR VIA EEN VIDEO.
- 📄 DIT PICTOGRAM VERWIJST NAAR EEN ANDERE PAGINA IN DIT DOCUMENT.

Befimmo in een oogopslag.



PROFIEL VAN DE VENNOOTSCHAP 06

KERNRESULTATEN VAN DE VENNOOTSCHAP 07



Profiel van de Vennootschap

De Befimmo Groep, waaronder Befimmo en haar dochterondernemingen, zusterondernemingen en filialen (hierna Befimmo), is een vastgoedinvesteerder, -operator en -ontwikkelaar en omvat bepaalde vennootschappen met het statuut van Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF).

Ons doel is het creëren, beheren en bouwen van bruisende werk- en leefomgevingen en het animeren van gemeenschappen voor een duurzame toekomst.

Onze kwaliteitsvolle en performante portefeuille voor gemengd gebruik is gelegen in BeLux-stadscentra in volle groei. Het wordt gewaardeerd op 2,7 miljard € en omvat zowat 40 kantoren en multifunctionele gebouwen evenals 10 coworking ruimtes, met een totale oppervlakte van meer dan 830.000 m².

Onze in-house coworking partner, Silversquare, en onze recente samenwerking met Sparks stellen ons in staat om op maat gemaakte coworking- en vergaderruimtes aan te bieden.

Ons hybride aanbod omvat traditionele huurovereenkomsten, volledig flexibele oplossingen en een mix van beide, en onze toekomstige projecten omvatten gemengde werk & leef "hubs" alsook residentiële herontwikkelingen. Dankzij dit netwerk en de bijbehorende gemeenschap kunnen de gebruikers de ruimtes zodanig combineren dat creativiteit, innovatie en netwerking tot volle ontplooiing kan komen.

Ons gebruikersgericht businessmodel draait om het exploiteren van inspirerende ruimtes en bijbehorende diensten en faciliteiten in duurzame gebouwen. Zowel de steeds veranderende behoeften van de werkwereld als de aanzienlijke toename van ESG-criteria dicteren ons handelen en drijven ons naar flexibiliteit en innovatie.

Wij hanteren een *win-win*, verantwoordelijke *aanpak*, waarbij waardecreatie ten *goede komt aan al onze betrokken partijen*.



Kernresultaten van de Vennootschap

Kwaliteitsvolle portefeuille



±40

Gebouwen

±830.000 M²

Werkoppervlakte

9,5 JAAR

Duur van de
huurovereenkomsten

133 MILJOEN €

Huurinkomsten

95,3%

Bezettingsgraad van
gebouwen beschikbaar
voor verhuur

2,7 MILJARD €

Reële waarde

Coworking-operator



10

Coworkingcentra

46.050 M²

Coworkingoppervlakte

88%

Bezettingsgraad van
de coworkingcentra
open sinds meer dan
drie jaar

16 MILJOEN €

Omzet coworking

Financiële structuur



46,9%

Schuld ratio

43,1%

LTV-ratio

2,3%

Gemiddelde
financieringskost

Financiële resultaten



2,44 € per aandeel

Geconsolideerde
EPRA earnings

1,27 € per aandeel

Geconsolideerd
nettoresultaat

61,01 € per aandeel

Geconsolideerde
intrinsieke waarde

Duurzaamheid



38%

Vermindering van de
absolute scope 1 & 2 BKG-
uitstoot (tegenover 2018)

81%

Bouwafval niet
gestort of verbrand

Téam



89

Teamleden

57%

MANNEN
Genderdiversiteit

43%

VROUWEN
Genderdiversiteit

33,7 UREN

Gemiddelde
opleiding per
werknemer

02

Beheersverslag.



VISIE, MISSIE, STRATEGIE & OPERATIONEEL MODEL	09
ONZE WAARDEN	21
KERNCIJFERS 2022	22
2022 IN EEN NOTENDOP	23
BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING	24
VASTGOEDVERSLAG	25
ESG-VERSLAG	54
FINANCIEEL VERSLAG	103
CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING	112
RISICOFACTOREN	143





BEHEERSVERSLAG

Visie, missie, strategie & operationeel model



ONZE VISIE	10
ONZE MISSIE	12
ONZE STRATEGIE EN ONS OPERATIONEEL MODEL	14
OVERNAMEBOD	17
ESG, INNOVATIE EN DIGITALISERING	18
DE VISIE VAN BEFIMMO'S GEBOUW: ZEER PERFORMANT, FLEXIBEL EN DE GEBRUIKER CENTRAAL	19
ONS MODEL VOOR WAARDECREATIE	20

ONZE VISIE

*Befimmo wil levendige werk-
en leefgemeenschappen creëren,
ontwikkelen en beheren met het
oog op een duurzame toekomst.*



Onze visie

Befimmo wil levendige werk- en leefgemeenschappen creëren, ontwikkelen en beheren met het oog op een duurzame toekomst.

Metertijd wil Befimmo zich geografisch diversifiëren en de komende jaren de grote steden in de BeNeLux bestrijken. Wij streven ernaar multifunctionele projecten van hoge kwaliteit te creëren en te beheren in groeiende economische, academische en onderzoekscentra.

Wij willen onze klanten begeleiden bij hun vastgoedtraject en hen een ultieme ervaring bieden, een one-stop-shop waar ze terecht kunnen voor al hun behoeften en verlangens op het vlak van werk- en leefplek.

In ons operationeel model staat de gebruiker centraal. Om zijn leven te vereenvoudigen willen wij deze gebruiker een groeiend aantal diensten en voorzieningen aanbieden.

Wij denken hierbij aan locaties waar alle gebruikers kunnen genieten van een aangename, veilige en geconnecteerde werkervaring, met gastvrijheid als bron van inspiratie, welzijn en productiviteit.

Befimmo's waardecreatiemodel draait om het aanbieden van geïntegreerde, hybride, en duurzame werk- en leefoplossingen die vandaag reeds een antwoord bieden op de grote trends die de wereld van morgen zullen bepalen. ESG-criteria zijn een natuurlijk verlengstuk van deze strategie en zetten ons aan tot innovatie.

Wij streven ernaar *multifunctionele projecten van hoge kwaliteit te creëren en te beheren* in groeiende economische, academische en onderzoekscentra.

ONZE MISSIE

Onze manier van *werken en leven* verandert. Wij streven ernaar deze verandering te begeleiden en *onze gebruikers een ongeëvenaarde klantervaring* te bieden.

Onze missie

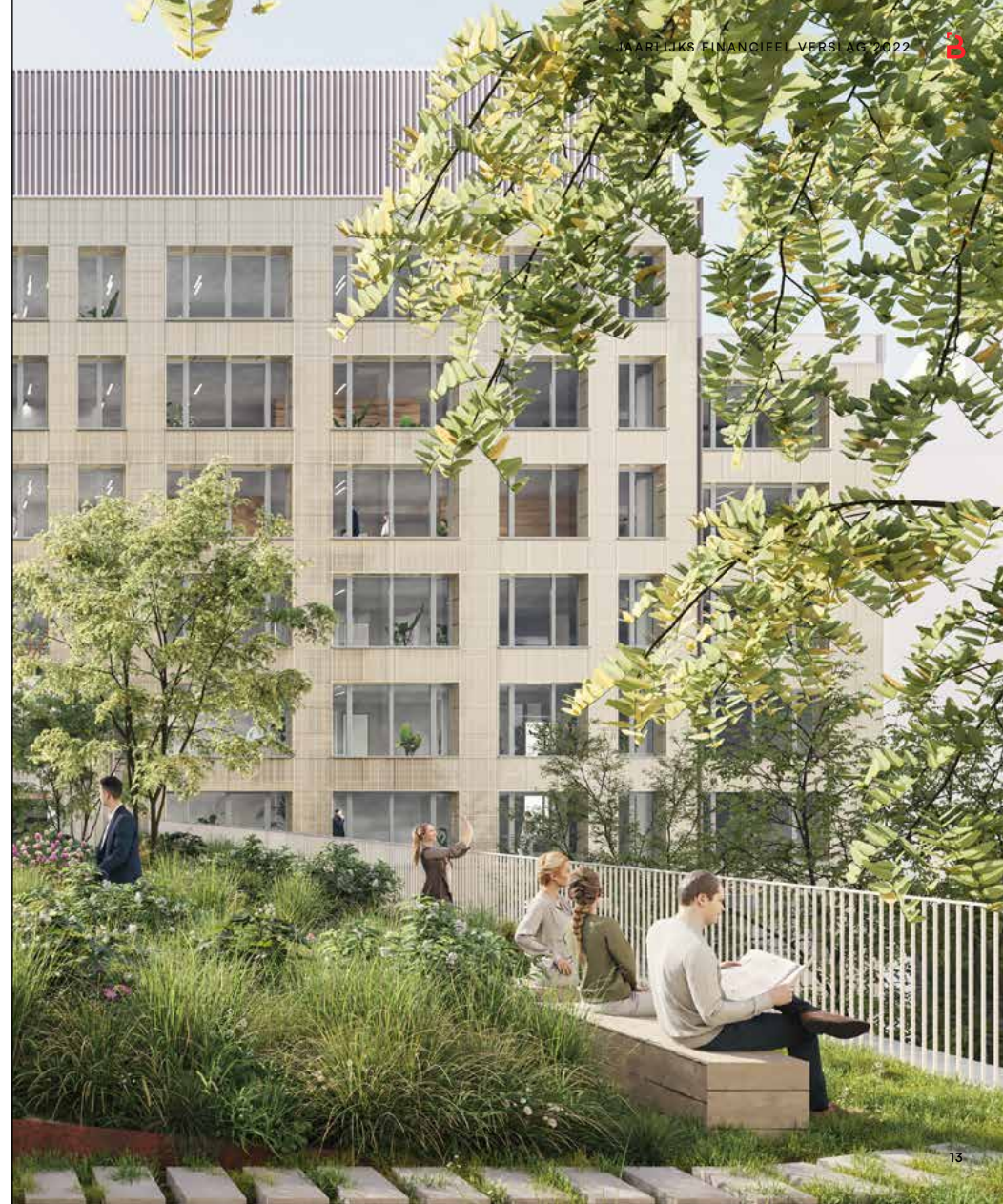
Onze missie is om te investeren in, het ontwikkelen en het beheren van duurzame werk- en leef-ecosystemen in "groeisteden" en daarbij waarde te creëren voor onze betrokken partijen.

Onze gebouwen stellen de gebruiker centraal, zijn van hoge kwaliteit, ideaal gelegen, duurzaam, hebben verschillende functies en beantwoorden aan de hoogste normen op het vlak van prestaties en flexibiliteit.

De "buy and hold" vastgoedaanpak behoort tot het verleden. Wij streven ernaar onze gebruikers een "workspace-as-a-service" aan te bieden, door middel van een grote verscheidenheid aan oplossingen.

Onze manier van werken en leven verandert. Wij streven ernaar deze verandering te begeleiden en onze gebruikers een ongeëvenaarde klantervaring te bieden.

Onze gebouwen *stellen de gebruiker centraal*, zijn van *hoge kwaliteit, ideaal gelegen, duurzaam* en hebben *verschillende functies*.



Onze strategie en ons operationeel model



ZES STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

Om onze nieuwe visie te verwezenlijken, zullen wij ons transformatietraject versnellen in de richting van de zes strategische doelstellingen die wij hebben vastgelegd.

01

Operationeel model
gebaseerd op activiteiten

02

Sectoriële
diversificatie

03

Aangepaste
voetafdruk

04

Portefeuillebeheer

05

Klantgerichte
organisatie

06

Gedisciplineerd
financieel beheer

→ ZES STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

01

Operationeel model gebaseerd op activiteiten

Vanaf dit jaar zal Befimmo haar werking organiseren rond een operationeel model dat gebaseerd is op de activiteiten en drie afzonderlijke business lines: Portefeuille, Operator en Ontwikkelaar.

Hierdoor kan elke activiteit zich volop concentreren op haar core business met een volledige inzet voor de eindgebruiker. Voor elke activiteit steunen we op het track record alsook de bestaande expertise en competenties van ons team.

02

Sectoriële diversificatie

Befimmo zal zich ook richten op sectoriële diversificatie en haar blootstelling aan traditionele kantoorgebouwen beperken, terwijl ze zich zal richten op sneller groeiende segmenten.

Op middellange termijn wordt gestreefd naar een groter aandeel van multifunctionele werk- en leefprojecten en de ontwikkeling van residentiële projecten.

Dit zal zorgen voor een nieuwe verhouding in onze portefeuille en de daaruit voortvloeiende bredere diversificatie van inkomsten.

03

Aangepaste voetafdruk

Mettertijd wil Befimmo zich geografisch diversifiëren en de komende jaren de grote steden in de BeNeLux bestrijken. Wij streven ernaar multifunctionele projecten van hoge kwaliteit te creëren en te beheren in groeiende economische, academische en onderzoekscentra.

04

Portefeuillebeheer

Dankzij een smart en duurzame investeringsstrategie streeft Befimmo naar een versnelde recyclage van kapitaal door middel van rotatie en waardecreatie in de portefeuille. De portefeuille zal voortdurend worden geëvalueerd met het oog op de verkoop van gebouwen eens deze hun maturiteit bereikt hebben.

Door de rotatie te versnellen, activa te verkopen als maturiteit bereikt is, te herinvesteren in bestaande of te ontwikkelen in grotere, binnenstedelijke en multifunctionele activa die voldoen aan de hoogst mogelijke normen (o.a. op vlak van energie en digitalisering), zullen wij waardecreatie doorheen de volledige levenscyclus stimuleren. De focus zal liggen op totaalrendement, inkomsten, waardecreatie en een gezonde LTV.

Wij willen deze trend de komende jaren versnellen en Befimmo een sterke financiële basis geven om zijn kernstrategie verder te ontwikkelen.

05

Klantgerichte organisatie

Wij willen onze klantgerichte aanpak verder ontwikkelen binnen onze Operator business line.

Om onze klanten de best mogelijke ervaring te bezorgen, is het onze ambitie om verder te evolueren naar een "one-stop-shop" en zeer dicht bij onze klanten te staan tijdens elke ervaring die ze hebben met onze werkplekken.

Om deze workspace-as-a-service-benadering te ontwikkelen, zullen we onze in-house coworking-activiteit (Silversquare), onze op maat gemaakte en gebruikersgerichte vergaderruimten (Sparks) en onze speciale adviescel voor kantoorinrichting (die klanten zal begeleiden bij het ontwerp, inrichten en bouwen van op maat gemaakte werkplekken) samenbrengen.

Om het welzijn en de productiviteit op de werkplek te stimuleren, ligt de klemtoon op hospitality.

De uitbreiding van Silversquare en Sparks en de ontwikkeling van nieuwe diensten rond ontwerp, bouw, hospitality en gemeenschappen, zouden op middellange termijn ook extra inkomstenbronnen moeten opleveren.

In de komende jaren willen we het Silversquare coworkingnetwerk blijven uitbreiden met als doel een oppervlakte van 85.000 m² te bereiken. Bovendien openen we in 2022 ons eerste meeting solutions concept Sparks, dat een oppervlakte van 2.500 m² vertegenwoordigt op een kernlocatie voor het Centraal Station (andere steden zijn geïdentificeerd).

06

Gedisciplineerd financieel beheer

Befimmo streeft er voortdurend naar haar financieel beheer te versterken en haar rapporteringsstructuren te verbeteren. Ons model van drie business lines zal ons in staat stellen synergieën tot stand te brengen, het kostenbeheer te verbeteren, betere marges te behalen en meer transparantie te bieden.

Onze nieuwe strategie zal leiden tot een versnelde recyclage van kapitaal door een grotere rotatie binnen de portefeuille met een positief effect op de balans. Wij willen een strikte financiële discipline aanhouden en onze ontwikkelingsrisico's beperken.

→ EEN MODEL MET DRIE BUSINESS LINES

Van het klassieke bedrijfsmodel uit het verleden schakelt Befimmo over op een gebruikersgericht bedrijfsmodel.

In de loop van 2022 hebben wij Befimmo gereorganiseerd in drie business lines:

- ① **PORTEFEUILLE:** Investeren in en beheren van werk- en leefomgevingen in groeisteden;
- ② **OPERATOR:** Waarde creëren door werk- en leefomgevingen te exploiteren en te ontwerpen die voldoen aan de behoeften van de gebruiker en een ultieme ervaring bieden;
- ③ **ONTWIKKELAAR:** Waarde creëren door duurzame, SMART- en hoogperformante gebouwen te ontwikkelen.

Wij willen dicht bij onze gebruikers staan door middel van smart oplossingen (o.a. digitale instrumenten die interactie toelaten met onze gebruikers), het creëren van een gemeenschapsgevoel, en het aanbieden van diensten op het vlak van coworking, vergaderen, mobiliteit, catering of zelfs met betrekking tot vrije tijd.

Door een gedrag aan te nemen waarbij de gebruiker centraal staat, vormt deze naast de klant de focus binnen onze organisatie en wordt de B2B-benadering een B2B2C-benadering. Het is onze ambitie om de steeds veranderende behoeften van de klant te observeren, te analyseren en te begrijpen, om dit zo het uitgangspunt te maken van al onze acties.

Wij beogen een strikter financieel beheer en het creëren van opportuniteiten, terwijl we de risico's voor elke business line afzonderlijk willen beperken.



FINANCIËLE WIN-WIN

Een correcte prijs en aanvaardbare investering voor alle betrokken partijen aanbieden.

KLANTENBEHOEFTE

De steeds wijzigende klantenbehoeften observeren, analyseren en begrijpen.

WORKSPACE-AS-A-SERVICE

Onze klanten oplossingen bieden op het vlak van vaste, flexibele en hybride werkruimte, of vergaderingen.

ADVIES OVER DE INRICHTING VAN DE WERKRUIMTE

Ruimtes definiëren, ontwerpen en creëren die voldoen aan de verwachtingen van de klant. Teams ondersteunen in het beheer van verandering.

GASTVRIJHEID

Diensten aanbieden en voortdurend werken aan welzijn, gezondheid en veiligheid.

MENSELIJKE RELATIES

Het gemeenschapsgevoel stimuleren door het organiseren van inspirerende evenementen, het uitwisselen van ervaringen en ontmoetingen.

KLANTTEVREDENHEID

Het hoogste niveau van klanttevredenheid meten en verzekeren.

Overnamebod

Eind februari 2022 heeft Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV (de “Bieder”), een vennootschap die volledig gecontroleerd wordt door één van de private vastgoedfondsen van Brookfield, een formele kennisgeving ingediend bij de FSMA met het oog op het uitbrengen van een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod in contanten om alle aandelen van Befimmo te verwerven tegen een biedprijs van 47,50 € per aandeel.

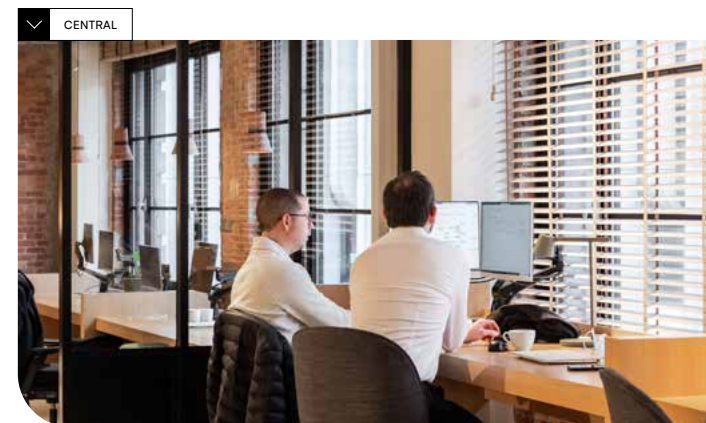
De Raad van Bestuur heeft zijn steun voor de transactie uitgesproken, onder voorbehoud van het nazicht van de definitieve prospectus.

De twee grootste aandeelhouders van Befimmo, AXA Belgium en AG Finance, zijn elk een onherroepelijke verbintenis (soft) aangegaan om Befimmo-aandelen te verkopen, respectievelijk gaat het om 9,6% en 5,6% van het totale aandelenkapitaal van Befimmo. Bovendien heeft in augustus 2022 AG Real Estate, namens haar filiaal AG Finance, besloten om het resterende belang van 3,5% in Befimmo, dat het oorspronkelijk had besloten te behouden, in te brengen in het Bod. Daarmee komt een einde aan de aandeelhoudersovereenkomst tussen de Bieder en AG Finance.

Tussen begin juni en oktober 2022 werden drie verschillende aanvaardingsperiodes geopend om de bestaande aandeelhouders van Befimmo in staat te stellen hun aandelen tegen de aangeboden prijs te verkopen. Bijgevolg bezat de Bieder 96,9% van de Befimmo-aandelen (inclusief de eigen aandelen in handen van Befimmo).

Begin oktober besloot de Bieder over te gaan tot een finale heropening van het bod voor aanvaarding aangezien hij (rechtstreeks en onrechtstreeks) meer dan 95% van de Befimmo-aandelen bezat. Dit had het effect van een vereenvoudigde squeeze-out en resulteerde in de schrapping van de notering van Befimmo NV, die na eind 2022 plaatsvond.

Het prospectus met betrekking tot het Bod (inclusief de memorie van antwoord en het aanvaardingsformulier) kan geraadpleegd worden op de corporate website: <https://www.befimmo.be/nl/overnamebod>.



ESG, innovatie en digitalisering

De regelgeving met betrekking tot milieu-, sociale en governancecriteria (ESG) is de afgelopen jaren aanzienlijk uitgebreid. Klimaatverandering is een globaal probleem en in het bijzonder voor de vastgoedsector, die verantwoordelijk is voor nagenoeg 40% van de wereldwijde koolstofuitstoot en bijna 70% van de uitstoot in stedelijke gebieden.

Het Actieplan 2030 van Befimmo is afgestemd op de wereldwijde trends, zoals gedetailleerd beschreven in het ESG-gedeelte van dit Verslag.

De strategie van Befimmo blijft gericht op efficiëntie, duurzaamheid en verantwoorde waardecreatie. In die context vormen ESG-aspecten een natuurlijk verlengstuk van de bedrijfsstrategie van Befimmo, die gericht is op het creëren van waarde voor al haar betrokken partijen, zowel nu als op de lange termijn.

Bijgevolg gaat een versnelling van de strategische transformatie van de Vennootschap gepaard met een sterke uitbreiding van de ESG-overwegingen, naast andere globale externe trends en factoren.

ESG-aspecten zijn een bron van innovatie geworden voor de vastgoedsector, om zichzelf heruit te vinden en mee de oplossing aan te sturen, in plaats van louter te streven naar conformiteit met de officiële normen. Daarom liggen ESG en digitalisering dicht bij elkaar.

ESG-VERSLAG, P.54

In de visie van Befimmo is het gebouw van de toekomst zeer performant, flexibel en zet het de gebruiker centraal.

Onze digitaliseringsstrategie is gericht op onze huurders, onze teams en onze gebouwen:

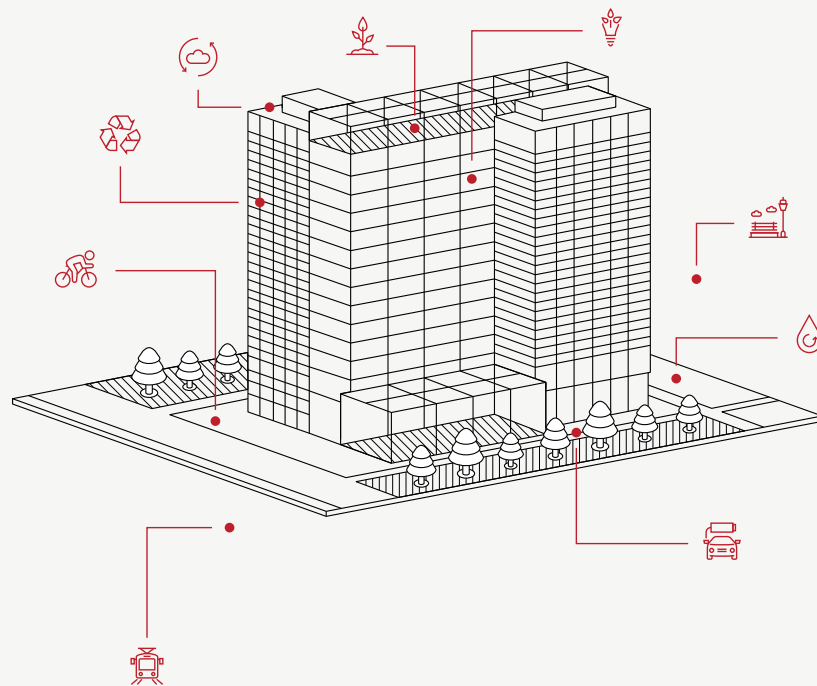
- Het stelt ons in staat onze doelstellingen te bereiken, de tevredenheid van onze klanten te meten, hun steeds veranderende behoeften beter te begrijpen en erin te voorzien, en met onze eindgebruikers te communiceren;
- Het helpt onze teams zich te concentreren op taken met toegevoegde waarde voor onze betrokken partijen, terwijl processen worden geautomatiseerd en meer wendbaarheid mogelijk wordt gemaakt;
- De toepassing van het Building Information Management (BIM) draagt bij tot betere prestaties van het gebouw, een beter kostenbeheer en de constante beschikbaarheid van gegevens over het gebouw gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw;
- Het maakt gebouwen SMART, zeer flexibel, verbonden met een efficiënt netwerk, met een betere gebruikerservaring, en met nieuwe diensten en faciliteiten. Tegelijkertijd maakt dit een hoogwaardig operationeel beheer en maatschappelijke innovaties mogelijk dankzij gegevensintelligentie.

In de visie van Befimmo is het gebouw van de toekomst zeer performant, flexibel en zet het de gebruiker centraal. Daarom hebben wij een reeks doelstellingen geformuleerd die wij in de komende jaren willen bereiken.



DE VISIE VAN BEFIMMO'S GEBOUW

Zeer performant, flexibel en de gebruiker centraal



Toegankelijk, met integratie van multimodaliteit

- > Binnenstedelijke locatie
- > Toegankelijk met het openbaar vervoer
- > Groene mobiliteitsoplossingen
- > Fietsen- en scooterstallingen

De gebruiker centraal - werk & leven

- > Sportfaciliteiten, douches en kluisjes
- > Restaurants
- > Gastvrijheid en diensten
- > Comfort (daglicht, geluidsisolatie, vraaggestuurde ventilatie en warmte)
- > Terras voor welzijns Pauzes & ontspanning
- > Speciale voorzieningen voor gebruikers en lokale gemeenschappen

Duurzaam

- > Beperking van bodemafdekking
- > Verbeterde biodiversiteit (groendaken)
- > Water- en energiezuinige installaties
- > Uitstootarme bouwmaterialen
- > Goed geïsoleerde gebouwveloppe
- > Regenwaterrecuperatie
- > Geothermische warmtepompen en zonnepanelen
- > Speciale ruimte voor afvalopslag

Smart en zeer performant

- > SMART-toegang voor bezoekers en gebruikers
- > Opengaande ramen gekoppeld aan sensoren met de mogelijkheid om de ventilatie aan te passen
- > Vraaggestuurde ventilatie gekoppeld aan sensoren
- > SMART-bewaking van energie- en waterverbruik
- > SMART-parkeren met elektrische oplaadpunten
- > SMART-verlichting

Verbindende factor tussen gemeenschappen

- > Coworking, coliving, studentenhuysvesting, enz.
- > Toegankelijke buitenruimte (voor lokale gemeenschappen)
- > Bedrijven in contact laten treden met start-ups, scale-ups, ondernemers, ondernemingen, enz.
- > Directe dialoog met de gebruikers via de Befimmo App
- > Workspace-as-a-service (coworking, hybride, vergaderingen, enz.)

Ons model voor waardecreatie

Het businessmodel van Befimmo is erop gericht om op lange termijn via elke business line waarde te creëren, op een duurzame manier, voor alle betrokken partijen.

INPUTS

MENSELIJK EN INTELLECTUEEL KAPITAAL

- > 89 teamleden
- > Deskundigheid en opleiding

FINANCIEEL KAPITAAL

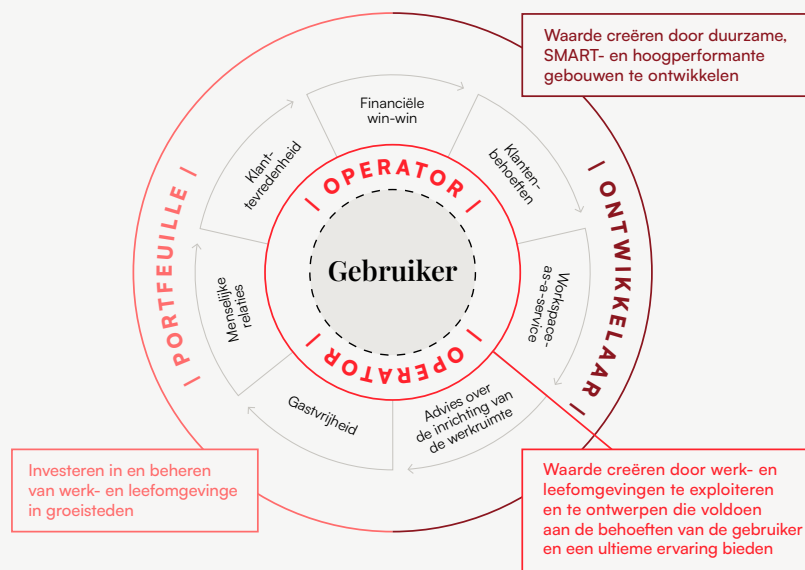
- > Reële waarde van 2.750 miljoen €
- > Geconsolideerde kredietfaciliteiten van 2.093 miljoen € (per eind 2022)

NATUURLIJK KAPITAAL

- > 50,39 GWh elektriciteitsverbruik
- > 49,42 GWh brandstof verbruikt
- > 174.559 m³ waterverbruik
- > 2.119 ton exploitatie-afval
- > 2.824 ton bouwafval

INFRASTRUCTUUR

- > Zowat 40 gebouwen, samen meer dan 830.000 m²
- > 10 coworking centra, samen goed voor 46.050 m²



OUTPUTS

MENSELIJK EN INTELLECTUEEL KAPITAAL

- > Diversiteit werknemers: 57% (M) - 43% (V)
- > Opleiding van werknemers: 33,7 uren/werknemer/jaar

FINANCIEEL KAPITAAL

- > Geconsolideerde EPRA earnings van 65,94 miljoen €

NATUURLIJK KAPITAAL

- > 38% vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot (vs 2018)
- > 81% bouwafval wordt niet gestort of verbrand

INFRASTRUCTUUR

- > 157.000 m² verhuuractiviteit
- > Ongeveer 170 huurders
- > 88% bezettingsgraad van de coworkingcentra open sinds meer dan drie jaar

BELANGRIJKSTE WERELDWIJDE TRENDS → VERSTEDELIJING, KLIMAATCRISIS, WERELDWIJDE BEVOLKINGSGROEI, EXPONENTIËLE DIGITALE TECHNOLOGIEËN EN NIEUWE ECONOMIEËN

Onze waarden

Onze teams zijn gemotiveerd, geëngageerd, verantwoordelijk, ruimdenkend en vastbesloten om te werken in de nieuwe hybride werkwereld van morgen. Dankzij ons optimisme, ons vertrouwen in de mens, en onze nauwgezetheid in de uitvoering van onze taken kunnen wij waarde in vastgoed blijven leveren - waarbij onze waarden diep verankerd zitten in alles wat we doen.

01 — *Professionalisme*

Wij behandelen elk project of elke gebruiker, ongeacht omvang, met alle nodige aandacht, nauwgezetheid en beroepsernst, volgens de regels van de kunst.

03 — *Engagement*

De verbondenheid van het team met Befimmo, haar gebruikers en gemeenschap zorgt ervoor dat iedereen zich sterk betrokken voelt bij het werk, het team en de projecten.

05 — *Voorbeeldgedrag*

We laten onze gebruikers en partners mee profiteren van ons onderzoek en we gebruiken onze invloed om positieve ontwikkelingen in de maatschappij te bevorderen.

02 — *Teamgeest*

Elk lid van ons team stelt zich solidair en collegiaal op en wordt even sterk gedreven door gemeenschappelijke doelstellingen als door eigen succes.

04 — *Menselijkheid*

Wij oefenen ons beroep met veel enthousiasme uit en hanteren daarbij een doelgericht menselijke, zorgzame, open aanpak met respect voor elk individu.

06 — *Prestatie*

Wij streven naar superieure prestaties door onze klantgerichte aanpak te versterken, de kosten te beheersen en ons te concentreren op processen en projecten met toegevoegde waarde.

Kerncijfers 2022

VASTGOEDKERNCIJFERS

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 749,9	2 835,9	2 714,0	2 788,6
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (inclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten) ¹ (in %)	95,3	95,5	97,1	95,9
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag ¹ (in jaren)	8,2	7,3	7,2	7,1
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag ¹ (in jaren)	9,0	7,9	7,7	7,8
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot de volgende vervaldag ¹ (in jaren)	9,5	8,8	8,6	-
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot de laatste vervaldag ¹ (in jaren)	10,2	9,4	9,0	-
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ¹ (in %)	5,1	4,8	5,3	5,4
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ¹ (in %)	5,4	5,2	5,6	5,6
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen ¹ (in %)	4,3	4,2	4,3	4,6

FINANCIËLE KERNCIJFERS

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	61,01	60,35	58,85	59,29
Geconsolideerd nettoresultaat (in € per aandeel)	1,27	3,31	2,13	6,95
Nettoresultaat vastgoedoperator (in € per aandeel)	1,41	3,68	2,25	7,03
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 647,5	1 630,2	1 591,4	1 603,9
Return op eigen vermogen ² (in € per aandeel)	1,2	3,3	2,1	6,5
Return op eigen vermogen ² (in %)	2,1	5,7	3,6	11,6
Schuldratio ³ (in %)	46,9	43,1	40,8	42,7
Loan-to-value ⁴ (in %)	43,1	40,9	36,8	39,0
Gemiddelde financieringskost ⁵ (in %)	2,3	1,8	2,0	2,0

1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

2. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, degevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.

3. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

KERNCIJFERS COWORKING

	31.12.2022	31.12.2021
Bezettingsgraad van coworkingruimtes meer dan drie jaar (in %)	88	75

ESG-KERNCIJFERS

	31.12.2022	31.12.2021
BKG-uitstoot van energie van gebouwen beheerd door de eigenaar (in t CO ₂ e)	2 857	3 114
BKG-uitstoot-intensiteit van het energieverbruik van gebouwen (market-based) (in kg CO ₂ e/m ²)	14,2	17,3
Mannelijke en vrouwelijke werknemers (in %)	57% (M) - 43% (V)	54% (M) - 46% (V)
Gemiddeld aantal opleidingsuren (in uur/werknemer/jaar)	33,7	34,9

EPRA-KERNCIJFERS

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Geconsolideerde EPRA earnings (in € per aandeel)	2,44	2,30	2,87 ^a	3,29
EPRA earnings vastgoedoperator (in € per aandeel)	2,48	2,38	2,95 ^a	3,26



4. Loan-to-value (LTV) = (nominale financiële schuld — kasstroom)/reële waarde van de portefeuille. Dit is een Alternative Performance Measure.

Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.

5. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.

6. Herwerkt. Voor meer informatie, zie pagina 95 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

2022 in een notendop

Q1

- > In maart heeft Befimmo de prijs Office Space of the Year 2022 ontvangen voor haar nieuwe hoofdkantoor Central, gelegen in het hart van Brussel. Alles komt perfect samen in deze flagship, met onder meer een coworking ruimte, inspirerende vergaderzalen, een trendy restaurant, een dakterras en vele diensten die beschikbaar zijn voor alle huurders.
- > Befimmo heeft twee niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden (Brugge en Torhout Burg) verkocht.

Q3

- > Na een grondig onderzoek van de koolstofvoetafdruk van Befimmo en de integratie van al haar dochterondernemingen volgens het GHG Protocol werden de Science Based Targets (SBT) van de Vennootschap gevalideerd. Door middel van die doelstellingen engageert de Vennootschap zich om de absolute CO₂e-uitstoot van de scopes 1 en 2 tegen 2030 met 50% te verminderen ten opzichte van het referentiejaar 2018.
- > In september opende Silversquare zijn tiende coworkingruimte in de Paradis Express in Luik, op een steenworp afstand van het bekende treinstation Guillemins.
- > Eveneens in september ondertekende Befimmo de vervroegde beëindiging van het erfpachtrecht voor het gebouw Choux, gelegen in het Centrum van Brussel.

Q2

- > In april opende Silversquare een negende coworkingruimte in Quatuor in de Noordwijk van Brussel.
- > De start-up Sparks opende op 1 juni zijn deuren. Ze werd gelanceerd in Brussel (in Central, de hoofdzetel van Befimmo) door vijf lokale ondernemers uit de sector en heeft als doel bedrijven te helpen om hun doelstellingen inzake vergaderingen te halen en te overtreffen.

Q4

- > In december verkocht Befimmo de volledige eigendom van het Ocean House gebouw, gelegen aan de Brusselse Rand, aan een privé-investeerder.

De belangrijkste stappen met betrekking tot het Overnamebod doorheen het jaar worden hierboven in dit Verslag beschreven.

DA OVERNAMEBOD, P.17

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting

OVERNAMEBOD

Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV - een vennootschap die volledig gecontroleerd wordt door één van de private vastgoedfondsen van Brookfield - heeft na de vereenvoudigde squeeze-out de controle verworven over 100% van Befimmo NV en deze laatste heeft de beurs verlaten op 3 januari 2023 na sluiting van de beurs.

OVERNAMEBOD, P.17





BEHEERSVERSLAG

Vastgoedverslag



KANTOORVASTGOEDMARKTEN	26
VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT	34
COWORKING-ACTIVITEIT	46
GEBOUWEN UIT DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO	49
CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT	52

Kantoorvastgoedmarkten

Alle hiernavolgende informatie, die betrekking heeft op Brussel en Luxemburg, is afkomstig van de databanken, analyses en marktverslagen van Cushman & Wakefield per 31 december 2022.

BRUSSELSE KANTOORMARKT

De Brusselse kantoormarkt strekt zich uit over het bestuurlijk gebied dat wordt gevormd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, plus een deel van Vlaams-Brabant en een deel van Waals-Brabant, die het economisch hinterland van Brussel vormen. Dit gebied telt ongeveer 1.850.000 inwoners en voorziet in meer dan één miljoen banen.



OVERZICHTSTABEL VAN DE BRUSSELSE KANTOORVASTGOEDMARKT

Brussel	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Stock (m²)	13 798 157	13 767 486	13 542 979	13 462 133
Take-up (m²)	314 778	438 510	263 618	542 737
Leegstaande oppervlaktes (m²)	1 073 051	1 052 878	973 650	1 018 792
Leegstandsgraad (%)	7,78%	7,65%	7,19%	7,57%
Prime huur (€/m²/jaar)	340	320	320	320
Gemiddelde huur (€/m²/jaar)	185	181	190	180
Investeringsvolume kantoren (miljoen €)	2 954	2 284	3 544	2 085
Prime rendement (%)	4,10%	3,60%	4,00%	4,10%
Prime rendement lange termijn (%)	3,65%	3,20%	3,50%	3,55%

TABEL VAN DE BRUSSELSE KANTOORVASTGOEDMARKT PER WIJK

Wijk	Stock (m²)	Beschikbaarheid (m²)	Leegstandsgraad (%)	Take-up (m²)	In aanbouw (m²)	Prime huur (€/m²/jaar)	Prime rendement (%)
Leopold	3 399 405	151 909	4,47%	57 591	29 758	340 €	4,10%
Centrum	2 500 975	105 093	4,20%	63 054	66 885	270 €	4,25%
Noord	1 659 263	75 477	4,55%	19 197	67 000	250 €	5,00%
Louiza	875 282	41 132	4,70%	21 851	32 600	275 €	4,35%
Zuid	602 844	20 433	3,39%	6 785	-	195 €	5,10%
Gedecentraliseerd	2 572 292	295 088	11,47%	36 148	123 310	200 €	6,50%
Rand	2 188 096	383 919	17,55%	110 108	88 813	175 €	6,15%
Brussel (totaal)	13 798 157	1 073 051	7,78%	314 778	408 366	€340	4,10%

315.000 M²

Brusselse take-up in 2022



Take-up

In het vierde kwartaal van 2022 werd 84.000 m² opgenomen, wat het totaal op 315.000 m² brengt. De vraag naar kantoren in Brussel ligt aanzienlijk lager dan het jaargemiddelde, met een daling van 20% ten opzichte van het vijfjaarsgemiddelde van de opname.

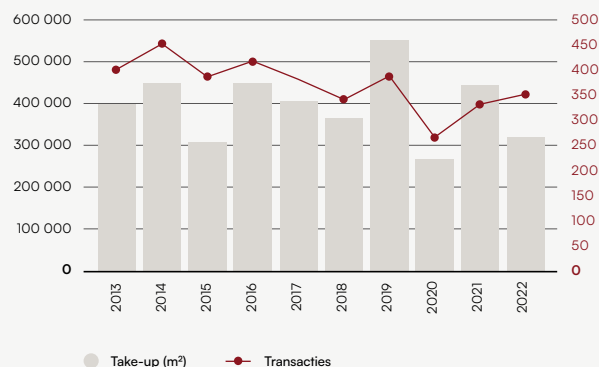
Kortom, de vraag van huurders is terughoudend in de nasleep van het conflict in Oekraïne. De vraag in Brussel kan in wezen worden gedefinieerd als bestaande spelers op de markt die op zoek zijn naar kwaliteitsvolle kantoorruimten (evenveel of minder). De vraag naar dit soort activa wordt versterkt door de ESG-eisen van bedrijven.

Recente opleveringen en toekomstige projecten

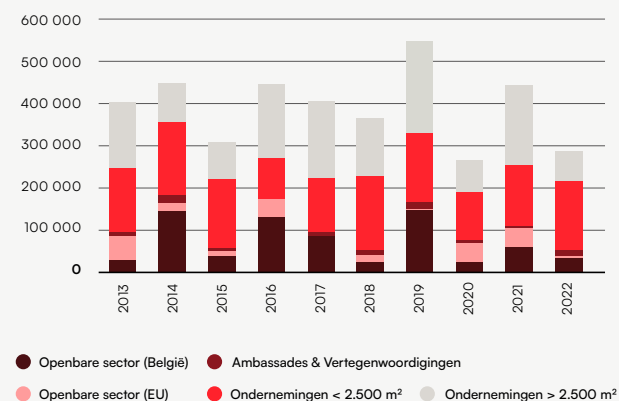
In 2022 werd meer dan 200.000 m² nieuwe kantoorgebouwen opgeleverd, met als belangrijkste het *BNP HQ* in het Pentagon (95.000 m² waarvan 100% verhuurd), de *Brucity* (30.000 m² waarvan 100% voorverhuurd) en het *Park 7 - Onyx* (15.000 m²). Bovendien zal tegen eind volgend jaar niet minder dan 150.000 m² worden opgeleverd, wat betekent dat deze twee jaren een mijlpaal zullen zijn op het gebied van nieuwe opleveringen. De grootste ontwikkelingen zijn *The Wings*, een project van 25.000 m² in de Luchthavenwijk, gepland voor het vierde kwartaal van 2023, en *Royale Belge*, een gemengd project in de Zuidwijk, gepland voor het derde kwartaal van 2023.

Het grote aantal voorverhuringen bevestigt de belangstelling van de gebruikers voor ESG-gebouwen. Eén ding is zeker: de voorraad moet worden vernieuwd om te voldoen aan de nieuwe ESG-eisen van overheden en ondernemingen.

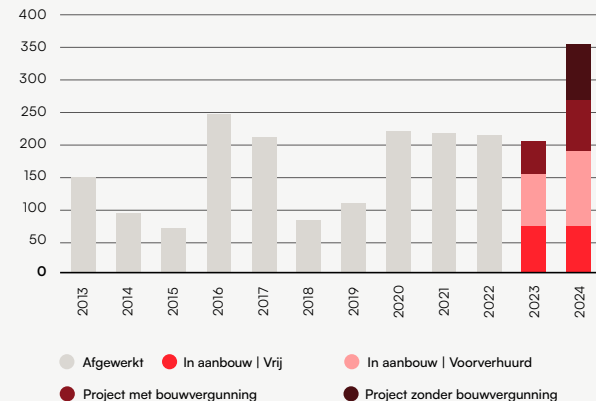
TAKE-UP EN AANTAL TRANSACTIES



JAARLIJKSE TAKE-UP PER TYPE HUURDER (IN M²)¹



ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN M²)

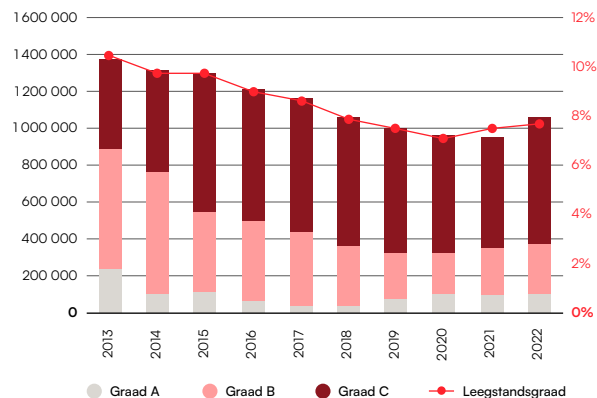


1. De sectoren onderwijs, overheid en non-profit zijn niet inbegrepen.

Evolutie van de huurleegstand

Door het lage activiteitsniveau steeg de leegstand in 2022 tot 7,78% aan het eind van het jaar. Het grote aandeel voorverhuurde gebouwen dat op de markt komt, beperkt echter de groei van de leegstand. Er blijven grote verschillen bestaan naargelang de omgeving: het CBD (wijken Leopold, Centrum, Noord, Zuid en Louiza) heeft een leegstandsgraad van ongeveer 4,4%, terwijl de Gedecentraliseerde en Randwijken een leegstandsgraad hebben van respectievelijk 11,5% en 17,5%. De leegstandsgraad daalt in de Rand. Dankzij het hoge activiteitsniveau is de leegstand in de verschillende wijken aanzienlijk gedaald. De Ring kampt echter met een beperkte vraag en kent een leegstandsgraad van meer dan 22%.

HUURLEEGSTAND PER CATEGORIE VAN GEBOUWEN (IN M²) EN LEEGSTANDSGRAAD (IN %)

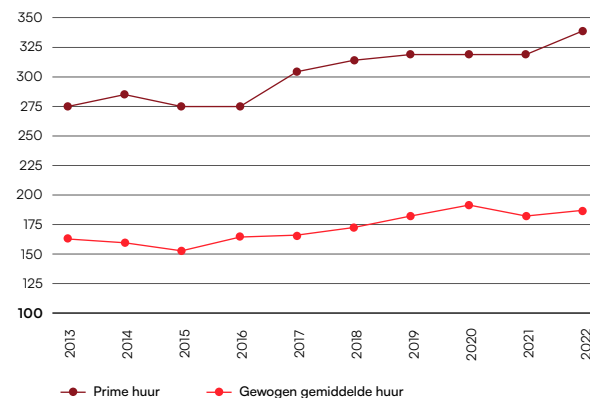


Evolutie van de huurprijzen

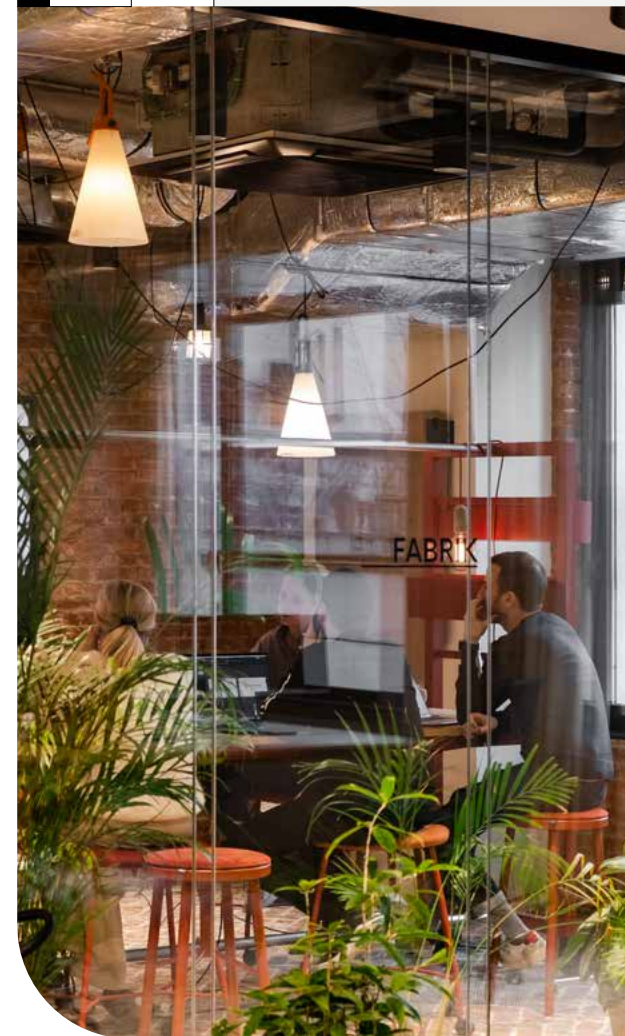
Na een stijging in het derde kwartaal van 2022 zijn de prime huren in de Leopoldwijk in het vierde kwartaal stabiel gebleven op 340 €/m²/jaar. Ook de huren in andere wijken bleven ongewijzigd, in afwachting van een waarschijnlijke stijging volgend jaar. Sommige projecten, zoals The Louise in de gelijknamige wijk, vragen zelfs tot 300 € of meer/m²/jaar, maar het valt nog te bezien of dit een trend wordt in plaats van een uitzondering.

De gemiddelde gewogen huurprijs vertoont een opwaartse trend van 185 €/m²/jaar, tegenover 183 €/m²/jaar in 2021, alleen al door het gewicht van de opname in Graad A.

PRIME EN GEMIDDELTE HUUR (IN €/M²/JAAR)



CENTRAL



Kantoorinvesteringsmarkt

Voor alle sectoren samen bedroeg het investeringsvolume in België in 2022 meer dan 5,8 miljard €. Dit volume werd versterkt door enkele belangrijke transacties in de kantoorsector en de industriële sector met een investeringsvolume van respectievelijk 3,5 miljard € en 1 miljard €.

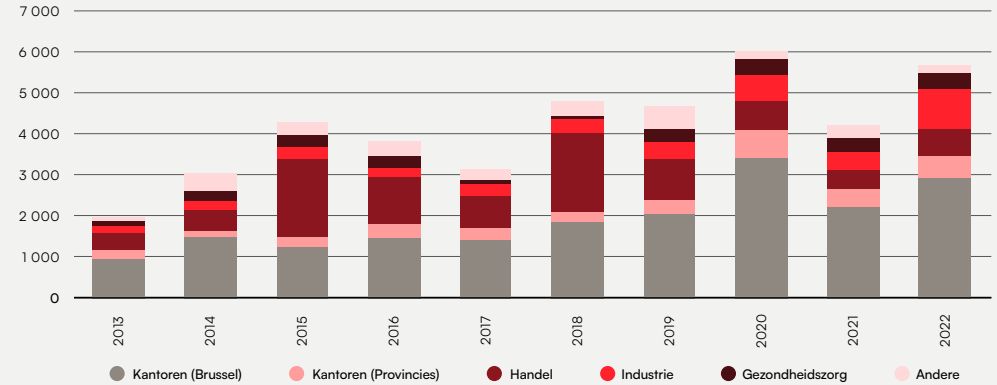
De Belgische kantoormarkt noteerde een investeringsvolume van 3,5 miljard €, waarvan 3 miljard € in de Brusselse kantoormarkt. In Brussel werden in totaal vijf transacties van meer dan 100 miljoen € op de kantoormarkt geregistreerd. De meest opvallende was de aankoop van de North Galaxy door KB Asset Management voor 628 miljoen €, gevolgd door de verkoop van de Engie Towers door Whitewood (392 miljoen €) en de aankoop van de Egmont voor meer dan 385 miljoen € door UBP.

In 2022 vertegenwoordigen buitenlandse investeerders nog steeds een aanzienlijk deel van de kopers. De strategieën van sommige investeerders zijn geëvolueerd als reactie op een onzekerder economisch klimaat. Zo hebben Duitse investeerders hun investeringen "gepauzeerd" en keren ze terug naar Duitsland. Belgen, met name family offices, kunnen hiervan profiteren om enkele aantrekkelijke posities in te nemen, terwijl de val van de Euro ondanks de economische context buitenlandse investeerders kan aantrekken.

Als gevolg van de stijgende inflatie heeft de ECB de afgelopen maanden opeenvolgende renteverhogingen doorgevoerd. Als gevolg daarvan zijn de prime kantoorrendementen opwaarts herzien tot een eindejaarsniveau van 4,10%. De zeer waarschijnlijke aanstaande renteverhogingen door de ECB zouden moeten leiden tot een verdere correctie van de prime rendementen, die vervolgens zouden kunnen stijgen tot een nieuwe drempel van 4,55% in 2023.



INVESTERINGSVOLUME OP DE BELGISCHE MARKT (IN MILJOEN €)



PRIME RENDEMENTEN (IN %)



ANTWERPSE EN LUIKSE KANTOORVASTGOEDMARKT

OVERZICHTSTABEL VAN DE ANTWERPSE KANTOORVASTGOEDMARKT

Antwerpen	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Stock (m ²)	2 305 162	2 207 439	2 292 185	2 300 900
Take-up (m ²)	109 297	95 002	69 563	125 390
Leegstaande oppervlaktes (m ²)	304 635	239 000	130 000	148 580
Leegstandsgraad (%)	6,33%	10,81%	5,67%	6,46%
Prime huur (€/m ² /jaar)	165	165	165	160
Gemiddelde huur (€/m ² /jaar)	132	126	119	126
Investeringsvolume kantoren (miljoen €)	68	191	428	166
Prime rendement (%)	5,60%	5,25%	5,50%	5,50%

OVERZICHTSTABEL VAN DE LUIKSE KANTOORVASTGOEDMARKT

Luik	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Stock (m ²)	564 123	516 000	495 043	459 290
Take-up (m ²)	9 431	26 000	43 055	53 206
Leegstaande oppervlaktes (m ²)	14 875	26 000	16 000	16 289
Leegstandsgraad (%)	2,64%	5,13%	3,23%	3,55%
Prime huur (€/m ² /jaar)	160	160	160	155
Gemiddelde huur (€/m ² /jaar)	128	142	127	137
Investeringsvolume kantoren (miljoen €)	1	2	0	42
Prime rendement (%)	7,00%	6,75%	6,75%	6,75%





CENTRAL

LUXEMBURGSE KANTOORMARKT

OVERZICHTSTABEL VAN DE LUXEMBURGSE KANTOORVASTGOEDMARKT

Luxemburg	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	30.12.2019
Stock (m²)	4 514 021	4 432 210	4 373 188	4 141 350
Take-up (m²)	206 775	376 768	352 174	266 820
Leegstaande oppervlaktes (m²)	187 824	183 286	152 107	123 085
Leegstandsgraad (%)	4,16%	4,10%	3,47%	2,97%
Prime huur (€/m²/maand)	54	52	52	51
Investeringsvolume kantoren (miljoen €)	742	1 325	874	1 268
Prime rendement (%)	3,80%	3,40%	3,60%	4,00%

TABEL VAN DE LUXEMBURGSE KANTOORVASTGOEDMARKT PER WIJK

District	Stock (m²)	Beschikbaarheid (m²)	Leegstandsgraad (%)	Take-up (m²)	In aanbouw (m²)	Prime huur (€/m²/maand)	Prime rendement (%)
CBD	871 836	17 000	1,95%	25 124	33 051	54 €	3,80%
Kirchberg	1 360 000	15 200	1,12%	19 814	199 223	42 €	3,90%
Cloche d'Or	487 938	11 200	2,30%	57 018	24 309	37 €	3,90%
Station	437 743	11 700	2,67%	17 854	11 063	39 €	4,00%
Andere binnenwijken	259 000	16 600	6,41%	6 310	18 031	35 €	5,25%
Gedecentraliseerd	474 311	45 124	9,51%	37 232	52 572	30 €	5,75%
Rand	613 193	71 000	11,39%	43 423	99 548	26 €	5,75%
Luxemburg (totaal)	4 514 021	187 824	4,16%	206 775	437 797	54 €	3,80%

206.775 M²

Luxemburgse take-up in 2022

Take-up

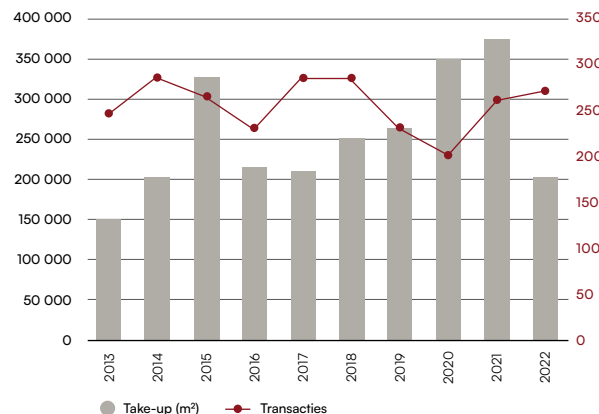
Net als in België is de activiteit op de Luxemburgse vastgoedmarkt dit jaar dramatisch gedaald, met 28% ten opzichte van het jaargemiddelde van het voorgaande jaar. In 2022 werd een opname van 206.775 m² en bijna 270 transacties geregistreerd, wat wijst op een markt die hoofdzakelijk gebaseerd is op kleine transacties. De gemiddelde omvang is gedaald van 1.400 m² vorig jaar tot 630 m² dit jaar.

Sinds 2010 wordt de verhuuractiviteit in de privésector gedomineerd door de bank- en financiële sector en de zogenaamde "dienstenbedrijven",

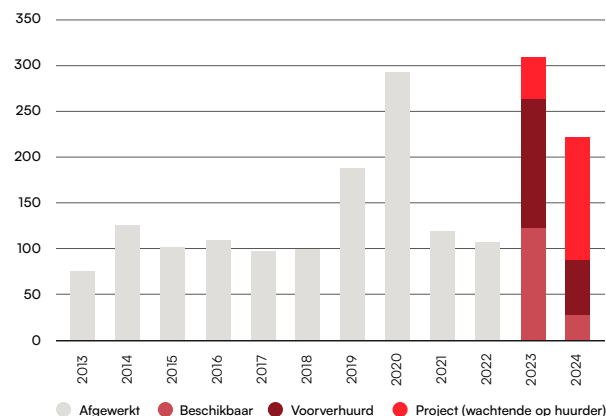
zoals adviesbureaus, diensten aan bedrijven, enz. In 2022 hebben deze sectoren ruimte ingeleverd. De Luxemburgse arbeidswetgeving is immers veranderd en de werknemers werken nu meer op afstand.

Nadat de openbare sector de twee voorgaande jaren meer dan 40% van de totale take-up voor zijn rekening nam, droeg hij dit jaar slechts 20% bij, vooral dankzij de verhuurtransactie van 9.400 m² door de État du GDL in het pand aan de Rue Thomas Edison 2. De publieke sector was een gematigde speler, wat de lagere activiteit van dit jaar verklaart.

TAKE-UP EN AANTAL TRANSACTIES



ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN M²)



Evolutie van de kantorenavoorraad

De Luxemburgse kantorenavoorraad kent een voortdurende stijging en bedraagt nu bijna 4.515.000 m².

In 2022 waren de opvallendste opleveringen de Intesa Sanpalo, 11.000 m² in de Cloche d'Or wijk, de Wooden en de Lot 8 - Gateway I, respectievelijk 10.000 m² en 8.000 m² in de Rand. Het kantorenpark zal de komende maanden blijven toenemen, aangezien er momenteel veel projecten in aanbouw zijn.

Kantoorpijlijn

Voor de komende jaren is er sprake van een aanzienlijke kantoorpijlijn. Alleen al voor 2023 is momenteel bijna 250.000 m² in aanbouw, waarvan 52% al voorverhuurd is. De grootste ontwikkelingen zijn Jean Monnet, een project van 75.000 m² in de Kirchberg, gepland voor Q3 2023, en Skypark Business Center, een project van 30.000 m² in de Luchthavenwijk, gepland voor Q2 2023.

Het aanzienlijke aandeel voorverhuurde projecten bevestigt de belangstelling van de gebruikers voor ESG-gebouwen. Eén ding is zeker: de voorraad moet worden vernieuwd om te voldoen aan de nieuwe ESG-eisen van overheden en ondernemingen.



Evolutie van de huurleegstand

De leegstand is in het vierde kwartaal opgelopen tot 4,16%. Hoewel er dit jaar veel kantoorruimte is opgeleverd, beperkt het grote aandeel voorverhuurde gebouwen die op de markt komen de groei van de leegstand. Bovendien past een toenemend aantal verbouwingsprojecten zich nu aan aan nieuwe manieren van werken, waardoor de kantoorruimte afneemt ten gunste van een bredere mix.

Door het grote aantal opleveringen en een afname van de activiteit dit jaar is de leegstand in de verschillende districten aanzienlijk toegenomen, met name in de Rand, de Gedecentraliseerde wijk en de andere binnenwijken.

Evolutie van de huurprijzen

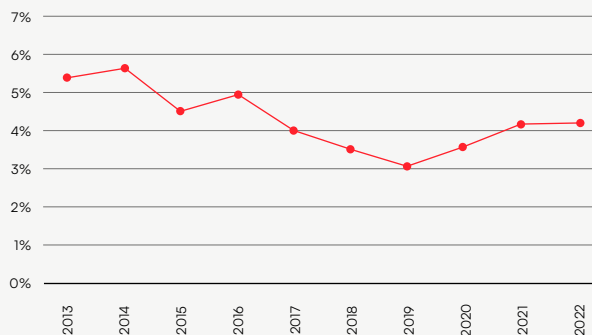
Door het gecombineerde effect van een lage leegstand en een stijgende take-up staan de prime huren logischerwijs onder druk. Gebruikers zijn op zoek naar de beste locaties en gebouwen. De prime huren in het CBD stijgen dit jaar tot 54 €/m²/maand. Ook in de andere districten zijn de prime huren gestegen. Kirchberg bijvoorbeeld kent momenteel nieuwe transacties op recordniveau van 42 €/m²/maand, terwijl de prime huren in de Cloche d'Or wijk en het stationsgebied nu respectievelijk 37 €/m²/maand en 39 €/m²/maand bedragen. De prime huren in de gedecentraliseerde gebieden stijgen tot ongeveer 30 €/m²/maand. De tophuren in de Rand bedragen nu 26 €/m²/maand.

Kantoorinvesteringsmarkt

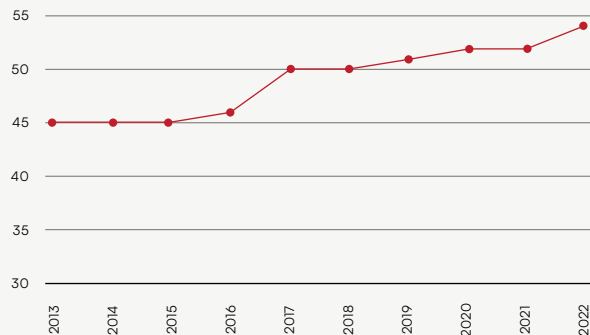
In het vierde kwartaal van 2022 werd meer dan 110 miljoen € geïnvesteerd in de Luxemburgse kantoormarkt, waardoor het totale volume voor het jaar op ongeveer 750 miljoen € kwam, een primeur sinds 2013, toen jaarlijks minder dan 1 miljard € werd geïnvesteerd.

Na twee gebruikelijke kwartalen zijn de handelsvolumes in het tweede halfjaar echter vertraagd. De stijging van de rendementen in het derde en vierde kwartaal heeft de investeringsmarkt dit kwartaal aanzienlijk beïnvloed en de handelsvolumes liggen momenteel lager. Hoewel een theoretische rendementsaanpassing is waargenomen, zijn de praktische resultaten dat niet. De verschillen tussen de wijken worden kleiner en er worden nog steeds transacties afgerond met niet-gecorrigeerde rendementen. RE Invest heeft zojuist Bronze Gate in de Cloche d'Or wijk verworven voor een rendement van 3,60%.

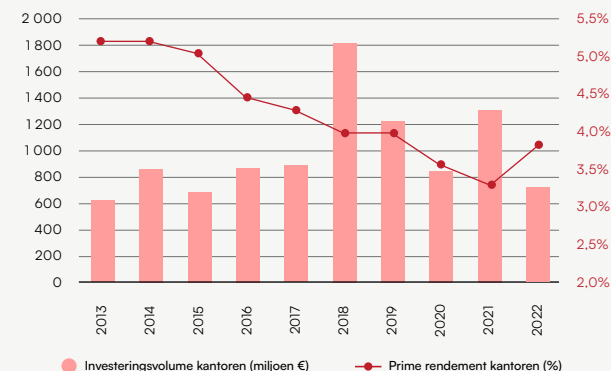
LEEGSTANDSGRAAD (IN %)



PRIME HUUR (IN €/M²/MAAND)



INVESTERINGSVOLUME (IN MILJOEN €)
EN PRIME RENDEMENT (IN %)



Vastgoedoperator-activiteit

VERHUURACTIVITEIT

MEER DAN

157.000 m² verhuurd

13%

NIEUWE VERHURINGEN
(IN M²)

87%

HERVERHURINGEN
(IN M²)

55

TRANSACTIES

Belangrijkste transacties van het jaar:

- > WTC 3, Tervuren, Tielt, Saint-Vith, Eupen, Torhout: verlenging van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen (113.600 m²);
- > Vital (Vlaanderen): vernieuwing van een 3/6/9 huurovereenkomst van 7.600 m² met BNP Paribas;
- > Ikaros (Brussel Rand): nieuwe huurovereenkomsten voor 1.400 m² en huurhernieuwingen en -uitbreidingen voor 8.800 m²;
- > A-Tower (Vlaanderen): in 2021 verwierf Befimmo het kantoorgebouw van het A-Tower project, in staat van toekomstige afwerking. Dit kantoorgebouw is nu volledig verhuurd aan Silversquare (5.800 m²) voor een periode van 12 jaar;
- > Quatuor (Brussel CBD, Noordwijk): nieuwe huurovereenkomsten voor 3.500 m². Quatuor is nu voor 86% verhuurd;
- > Triomf (Brussel Gedecentraliseerd): vernieuwing van een 3/6/9 huurovereenkomst van 3.200 m²;
- > Cubus (Luxemburg): nieuwe huurovereenkomsten voor 2.600 m²;
- > Central (Brussel CBD, Centrum): nieuwe 12-jarige huurovereenkomst voor 2.500 m² met Sparks.

BEZETTINGSGRAAD (VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING)

	31.12.2022	31.12.2021
Bezettingsgraad (inclusief ondertekende toekomstige huurovereenkomsten)	95,3%	95,5%

INNING EN UITSTEL VAN HUURGELDEN

- > 99,6% geïnde huurgelden voor 2022 (per 08.02.2023, in overeenstemming met vorige jaren);
- > 0,2 miljoen € uitstellen van betaling van huurgelden (beperkt bedrag in verband met de pandemie).



DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

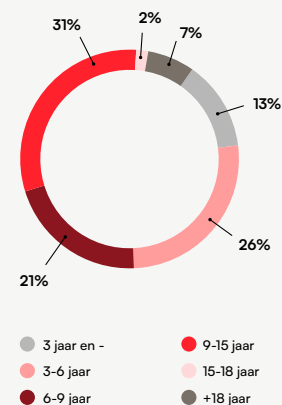
GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

	31.12.2022	31.12.2021
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten van vastgoed beschikbaar voor verhuur tot de volgende vervaldag	8,2 jaar	7,3 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten van vastgoed beschikbaar voor verhuur tot de laatste vervaldag	9,0 jaar	7,9 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot de volgende vervaldag	9,5 jaar	8,8 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot de laatste vervaldag	10,2 jaar	9,4 jaar

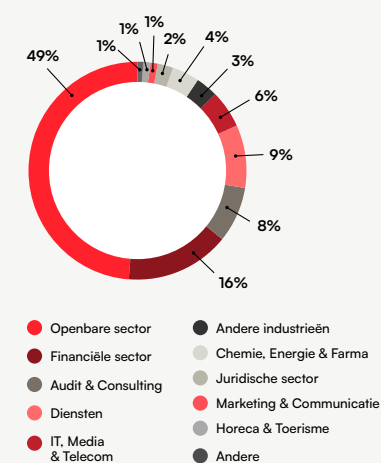
HUURDERS UIT DE OPENBARE SECTOR EN TOP 5 UIT DE PRIVÉSECTOR

	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating
Belgische openbare sector	10,4	44,4%	AA (S&P rating)
Europese openbare sector	4,9	4,3%	
Totaal huurders uit de openbare sector	9,9	48,7%	
Deloitte Services & Investments NV		7,1%	
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		5,4%	A+ (S&P rating)
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		4,5%	A (S&P rating)
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	
McKinsey & Company		1,8%	-
Totaal huurders top 5 uit de privésector	8,8	22,0%	-
±170 andere huurders	5,1	29,3%	
Totaal van de portefeuille	8,2	100%	

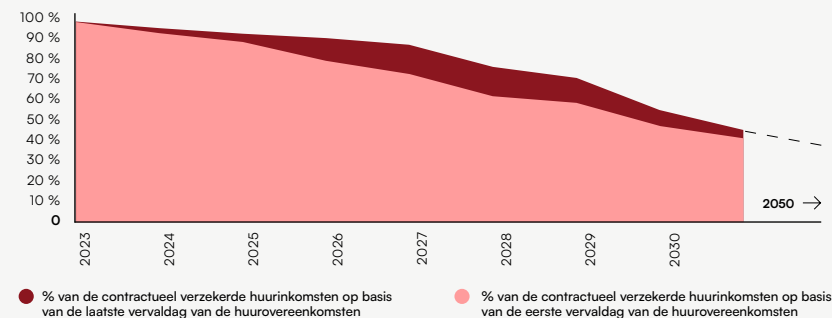
DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (GEBASEERD OP DE LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN OP 31.12.2022)



ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDERS (GEBASEERD OP DE LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN OP 31.12.2022)



PERCENTAGE VAN CONTRACTUEEL GEWAARBORGDE HUURGELDEN IN VERGELIJKING MET DE RESTERENDE DUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN IN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFUILE¹ (VAN HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE ONDERTEKENDE HUUROVEREENKOMSTEN, MAAR EXCLUSIEF PROJECTEN) (IN %)

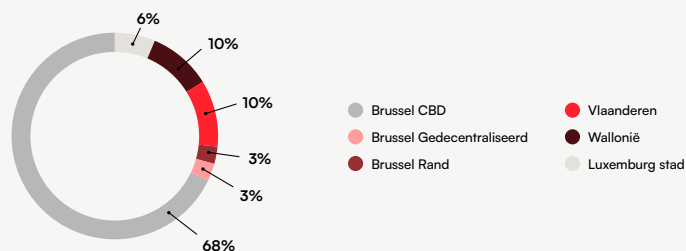


1. De huurinkomsten van de toekomstige jaren, berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het gegeven dat elke huurder op de eerste vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuur geboorde ten opzichte van de lopende huur op 31 december 2022.

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

Kantoren	Variatie over het jaar ² (in %)	Aandeel in de portefeuille ³ (31.12.2022) (in %)	Reële waarde (31.12.2022) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2021) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ⁴	-1,3%	53,0%	1 457,8	1 495,9
Brussel Gedecentraliseerd	-3,1%	2,3%	63,0	64,3
Brussel Rand	-3,8%	2,7%	74,3	80,8
Vlaanderen	-5,4%	9,5%	261,6	391,0
Wallonië	-5,0%	9,3%	256,1	221,3
Luxemburg stad	-4,0%	6,3%	173,0	178,8
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-2,5%	83,1%	2 285,8	2 432,1
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	-6,7%	16,2%	446,3	390,7
Vastgoedbeleggingen⁵	-3,2%	99,4%	2 732,1	2 825,6
Vastgoed bestemd voor verkoop	-36,8%	0,6%	17,8	13,1
Totaal	-3,6%	100,0%	2 749,9	2 835,9

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE ⁶



REËLE WAARDE¹

Op 31 december 2022 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 2.749,9 miljoen €, tegenover 2.835,9 miljoen € op 31 december 2021.

Deze variatie in waarde omvat:

- Renovatie- of herontwikkelingswerken uitgevoerd in de portefeuille;
- Desinvesteringen;
- De variaties in reële waarde die op de resultatenrekening genoteerd werden (IAS 40).

Bij gelijkblijvende perimeter is de waarde van de portefeuille (exclusief overname, investeringen en desinvesteringen) gedaald met 3,6% of 102 miljoen €.

In 2022 is het gebouw Paradis Express overgegaan naar de categorie van vastgoed beschikbaar voor verhuur en het Pacheco-gebouw is overgebracht naar de categorie van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur.

Fedimmo verkocht een portefeuille van 19 gebouwen in december 2022. Hoewel de verkoopprijs van sommige gebouwen meer dan 5% afwijkt van de reële waarde, komt de verkoopprijs van de gehele portefeuille overeen met de cumulatieve reële waarde van deze gebouwen.

1. Deze waarden worden bepaald in toepassing van norm IAS 40 die vereist dat vastgoedbeleggingen tegen "reële waarde" worden geboekt. De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt gedetailleerd uiteengezet in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

2. De variatie over het jaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2022 en 31 december 2022 (buiten het bedrag van aankopen, investeringen en desinvesteringen).

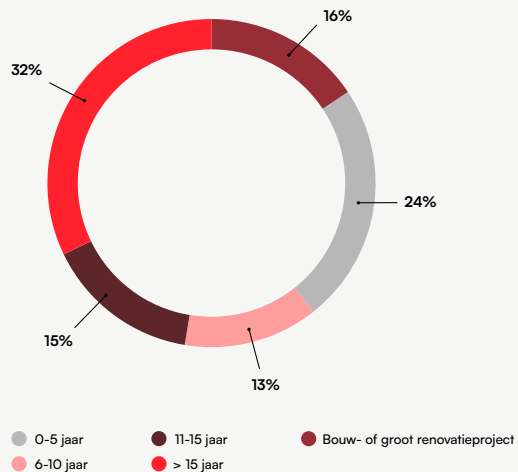
3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2022.

4. Inclusief de zone Brussel Luchthaven waar het Gateway-gebouw staat.

5. Exclusief gebruiksrechten op huurovereenkomsten voor kantorenruimte en gebruiksrechten op grond (IFRS 16).

6. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022.

ONDERVERDELING VAN DE PORTEFEUILLE VOLGENS OUDERDOMSKLASSE^{1,2}



Deze grafiek toont de verdeling per ouderdomsklasse van de portefeuille van Befimmo (vastgoedbeleggingen buiten grond). De gebouwen zijn ingedeeld op basis van hun bouwjaar, of in voorkomend geval van het jaar waarin zij hun laatste zware renovatie ondergingen, die wordt gedefinieerd als ingrijpende werkzaamheden aan de bouwmantel, de structuur en/of de primaire installaties van het gebouw. Na bouw of zware renovatie wordt aangenomen dat het gebouw weer aan een nieuwe levenscyclus begonnen is.

1. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022.

2. Publicatie krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

AANSCHAFFINGSWAARDE EN VERZEKERDE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

Kantoren	Aanschaffingswaarde (in miljoen €)	Verzekerde waarde ³ (31.12.2022) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2022) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig	1 022,9	1 004,3	1 457,8
Brussel Gedecentraliseerd	41,3	86,4	63,0
Brussel Rand	60,9	162,4	74,3
Vlaanderen	229,9	368,2	261,6
Wallonië	158,5	194,8	256,1
Luxemburg stad	123,5	72,2	173,0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	1 636,9	1 888,2 ⁴	2 285,8
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	505,1	108,3	446,3
Vastgoedbeleggingen	2 142,0	1 996,5	2 732,1
Vastgoed bestemd voor verkoop	31,3	54,5	17,8
Totaal	2 173,3	2 051,1	2 749,9

3. De verzekerde waarde is de herbouwwaarde (zonder de grond).

4. Dit bedrag omvat de verzekeringen van het type Alle Brandrisico's. Befimmo is eveneens gedekt door verzekeringen van het type Alle Bouwrisico's.

GLOBAAL HUURRENDEMENT

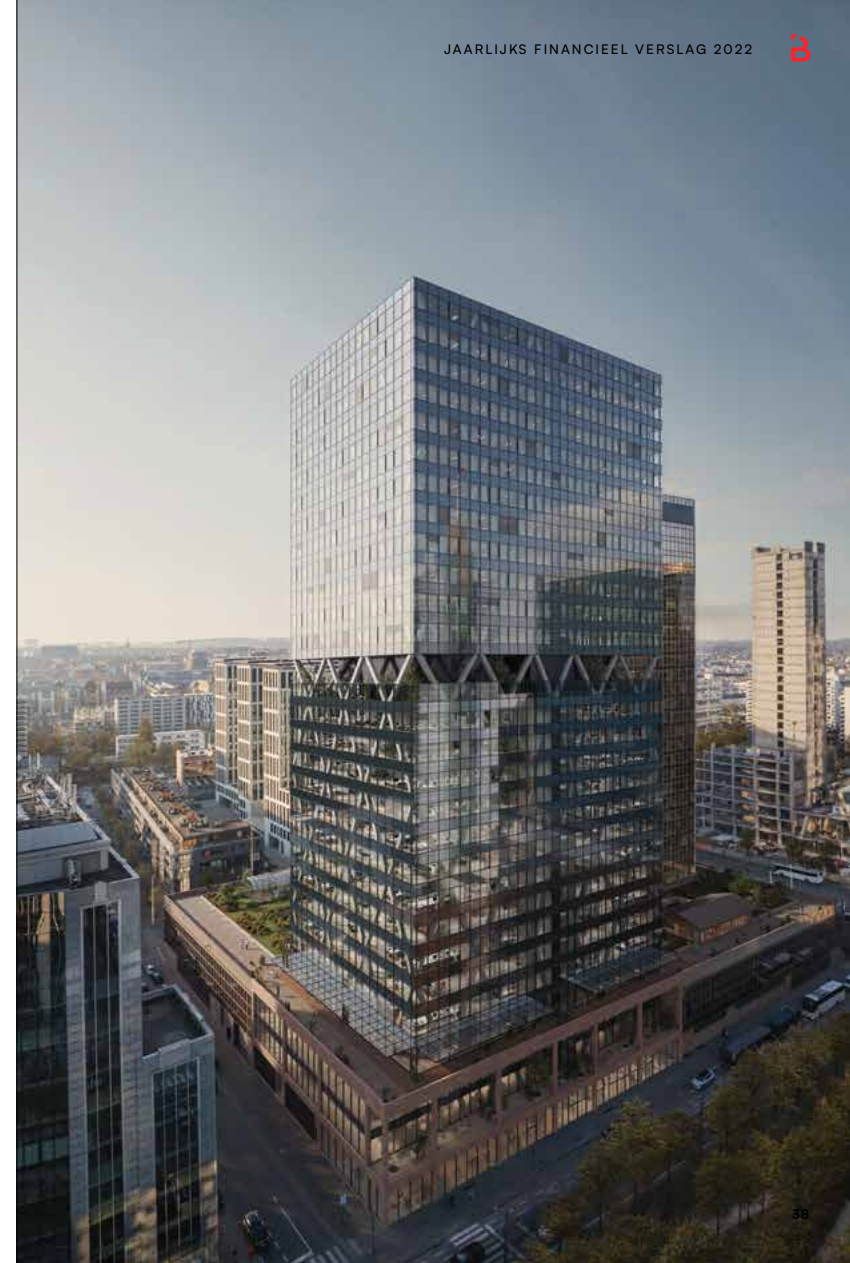
	31.12.2022	31.12.2021
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur	5,1%	4,8%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur	5,4%	5,2%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen ¹	4,3%	4,2%

GLOBAAL HUURRENDEMENT
GEOGRAFISCHE SPREIDING

	Lopend brutorendement (31.12.2022)	Lopend brutorendement (31.12.2021)	Potentieel brutorendement (31.12.2022)	Potentieel brutorendement (31.12.2021)
Brussel CBD en gelijkaardig	4,8%	4,0%	5,0%	4,7%
Brussel Gedecentraliseerd	7,0%	6,2%	7,1%	6,6%
Brussel Rand	9,1%	8,1%	10,6%	10,0%
Vlaanderen	6,4%	6,7%	6,4%	6,7%
Wallonië	4,7%	5,1%	4,7%	5,1%
Luxemburg stad	3,9%	4,0%	4,5%	4,2%
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	5,1%	4,8%	5,4%	5,2%
Totaal vastgoedbeleggingen	4,3%	4,2%		

De stijging van de rendementen is met name het gevolg van de belangrijke indexering van de huren in 2022 in combinatie met een waardevermindering van de portefeuille. De daling in Vlaanderen en Wallonië is het gevolg van de verkoop van de Fedimmo-portefeuille (gebouwen met een hoog rendement).

1. Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur.





107 MILJOEN € DESINVESTERINGEN

Kristalliseren van waarde

- Choux-gebouw (Brussel CBD): overdracht in september 2022.

Desinvesteringen van niet-strategische activa

- Ocean House gebouw (Brussel Rand): overdracht in december 2022;
- 22 niet-strategische gebouwen in de Belgische provinciesteden in Vlaanderen en Wallonië.

Kapitaalluitgaven in vastgoed beschikbaar voor verhuuring

In 2022 heeft Befimmo 17,6 miljoen € geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuuring. Dit cijfer is in overeenstemming met 2021.

(Her)ontwikkelingsprojecten

In 2022 investeerde Befimmo 133 miljoen € in haar (her)ontwikkelingsprojecten.

Met de oplevering van de ZIN, bedraagt de ontwikkelingspijplijn 16% van de totale waarde van de portefeuille (tegenover 12,5% op 30 juni 2022).

De pijplijn bestaat uit:

- Het ZIN-project (12%);
- Het Pacheco-project (0,4%);
- De overige nog aan te gane projecten (4,5%).

Befimmo heeft in het verleden al bewezen dat ze veel belang hecht aan het beheer van deze projecten. Ze besteedt daarbij bijzondere aandacht aan de analyse van de markt vóór de lancering met risico op bezetting en aan de maximalisering van het voorverhuurspercentage¹ vóór de start van de bouwwerken. Momenteel bedraagt het voorverhuurspercentage van de kantoorprojecten 88%.

De bouwkosten voor alle ontwikkelingsprojecten zijn bijgewerkt, waarbij onder meer rekening is gehouden met de inflatie van de bouwkosten en de langere constructieperiodes (in verband met de pandemie).

BELANGRIJKSTE RENOVATIE- EN BOUWPROJECTEN

	Gerealiseerde investeringen in 2022 (in miljoen €)	Totale investering (in miljoen €)	Rendement op totale kost (terrein inbegrepen)	Percentage van voltooiing	VOORUITZICHTEN				BREEAM ²
					Oplevering van het project	Investering 2023 (in miljoen €)	Investering 2024 (in miljoen €)	Investering 2025 (in miljoen €)	
Lopende aangegane projecten									
ZIN									Outstanding (kantoren)
Brussel CBD, Noordwijk	126,9	465	±3,9%	56%	Eind 2023 (kantoren) 2024 (andere functies)	175	26	0	Excellent (ZEN) Very Good (hotel)
Pacheco									
Brussel CBD, Centrum	0,6	42	±5,5%	7%	Q2 2024	16	23	0	Outstanding
Lopende aan te gane projecten									
Livin ³ (WTC 4)									
Brussel CBD, Noordwijk	1,0	180	-	-	Ontwikkeling in geval van voorverhuur				Outstanding
PLXL									
Brussel Gedecentraliseerd	2,8	53	±5,5%	14%	Q1 2025	16	20	10	Excellent
LOOM									
(herontwikkeling Wet 44, Jozef II, Wet 52)									
Brussel CBD, Leopoldwijk	2,0	92	±5%	6%	2026	4	20	25	Outstanding

1. Berekend op het kantoorgedeelte van lopende aangegane projecten, exclusief coworking.

2. BREEAM-certificaten beoogd voor de (her)ontwikkelingsprojecten.

3. Nieuwe bouwvergunning in voorbereiding, in dezelfde geest als het ZIN-project, open naar de stad en een mix van functies.

PARADISEXPRESS

TOELICHTING OP HET GELEVERDE PROJECT

Paradis Express (Wallonië, Luik)

Paradis Express, strategisch gelegen in het hart van de stad, tussen de Paradis-Toren en het station Luik-Guillemins, is een gloednieuwe, perfect geïntegreerde site, met een bevoorrechte ligging in Luik. Het biedt een mix van functies en voldoet aan de verwachtingen van de inwoners van de stad. De zeven gebouwen van het project zijn met elkaar verbonden door open en voetgangersruimten en zijn harmonieus geïntegreerd in een wijk die grote veranderingen ondergaat.



Kantoren, coworking, woningen en coliving delen het hele site.

Het kantoorgedeelte bestaat uit twee gebouwen in de buurt van de Paradis-Toren.

Het eerste gebouw met een totale oppervlakte van 15.600 m² huisvest de Service Public de Wallonie (SPW) (verdeeld over negen verdiepingen en 11.700 m²). Een 10^{de} Silversquare coworkingruimte (3.800 m²) opende in september ook zijn deuren in het gebouw op de onderste verdiepingen. Het tweede gebouw, 5.600 m² verdeeld over zeven verdiepingen, huisvest Deloitte (3.330 m²) en het Nationaal Arbeidsbureau (ONEM) (2.300 m²).

De totale bouwkosten van het kantoorgedeelte bedragen 58 miljoen €. Het rendement op de totale investeringswaarde is hoger dan 6%.

Het woongedeelte heeft vijf gebouwen. Deze bestaan uit 115 appartementen in vier gebouwen, ontwikkeld door Matexi. Het laatste gebouw werd verkocht en wordt beheerd door Yust, een coliving-exploitant die short stay, long stay, evenementen, een restaurant en een tentoonstellingsruimte aanbiedt. Deze opende zijn deuren in mei.

Paradis Express voldoet aan de hoogste normen inzake kwaliteit, innovatie en milieuprestaties. Een BREEAM Excellent certificering werd verkregen in de Design fase. Het project kreeg ook een prijs tijdens de MIPIM Awards 2016, in de categorie "Best Futura Project", uit 230 inzendingen uit 43 landen.

Kantoren, coworking,
woningen en coliving
delen het hele site.

TOELICHTING OP LOPENDE AANGEGANE PROJECTEN

ZIN (Brussel CBD, Noordwijk)

ZIN is een multifunctioneel project dat verschillende functies op een unieke duurzame en innovatieve manier combineert.

De site heeft een oppervlakte van ongeveer 110.000 m² en bestaat uit 73.600 m² kantoren, 111 appartementen, 200 hotelkamers en merkappartementen, alsook sportruimtes, winkels, een spectaculaire rooftop en een grote, weelderige serre die toegankelijk is voor het publiek. Bovendien maakt ZEN deel uit van de "full services" omgeving van ZIN. Het is een exclusieve werkomgeving met private ingang, voorzien van alle comfort.

70.000 m² (>95%) van het kantoorgedeelte is reeds voorverhuurd aan de Vlaamse overheid voor een vaste termijn van 18 jaar. Het project zal dienen als de Brusselse hoofdzetel voor de Vlaamse Overheid. Daarnaast zal het hotelgedeelte van het project worden beheerd door Standard International, het iconische merk in de lifestyle hotelsector.

Er wordt gestreefd naar een BREEAM Outstanding certificering voor de kantoren, een Excellent voor ZEN en Very Good voor het hotel-gedeelte.

De asbestverwijderings- en ontmantelingswerkzaamheden zijn eind 2020 voltooid, de bouwfase van de nieuwe delen van het gebouw is goed gevorderd. Op 16 december 2022 werd het hoogste punt van het gebouw bereikt en de afwerking van de lagere delen is aan de gang. Wegens de pandemie is de opleveringsdatum van het project met ongeveer zes maanden uitgesteld. Daarom zullen de werkzaamheden voor het kantoorgedeelte eind 2023 klaar zijn, voor de overige delen midden 2024 en voor het hotel eind 2024.

Op 16 december 2022 werd het hoogste punt van het gebouw bereikt en de afwerking van de lagere delen is aan de gang.

De totale bouwkosten bedragen 465 miljoen €. Rekening houdend met dit budget zal het brutorendement op de totale investeringswaarde naar verwachting ongeveer 3,9% bedragen.

Het ZIN-project kan worden beschouwd als een referentie in België en Europa op het gebied van verstedelijking en revitalisering van een wijk, energieprestaties en circulariteit.



Het ZIN-project is geselecteerd als een van de vier finalisten in de categorie "Best Futura Project" van de MIPIM Awards 2022.

BEKIJK DE VIDEO

ZIN heeft een oppervlakte van ongeveer

±110.000 M²



PACHECO



Pacheco (Brussels CBD, Centrum)

Het Pacheco-project zal worden ontwikkeld in het voormalige gebouw van de Koninklijke Munt van België na afloop van de huidige huurovereenkomst.

Befimmo zal dit iconische industriële gebouw uit de jaren '70 omvormen tot een multifunctioneel en flexibel gebouw, ontworpen om te voldoen aan de vereisten van vandaag en morgen. Het gebouw is ideaal gelegen langs de Pachecolaan, tussen het Centraal Station en de Brusselse binnenring, in een wijk die het bovengedeelte en het ondergedeelte van de stad verbindt.

Pacheco zal meer dan 12.000 m² multifunctionele en flexibele ruimte bieden, waaronder kantoorruimte, coliving, restaurants, bars of winkels en, last but not least, een rooftop van 250 m².

De bouwkosten worden geraamd op 42 miljoen €, met een verwacht rendement op de totale investering van ongeveer 5,5%. De vergunningen zijn in maart 2022 verkregen en de werkzaamheden zijn op 9 januari 2023 begonnen.

Befimmo mikt op een BREEAM Outstanding certificering voor de Design-fase.

>12.000 M² *multifunctionele en flexibele ruimte*

Befimmo zal dit iconische industriële gebouw uit de jaren '70 omvormen tot een multifunctioneel en flexibel gebouw, ontworpen om te voldoen aan de vereisten van vandaag en morgen.

TOELICHTING OP PROJECTEN DIE NOG MOETEN WORDEN AANGEGAAN¹

PLXL (Brussel Gedecentraliseerd)

PLXL is één van de meest recente aanwinsten van de portefeuille van de hybride gebouwen van Befimmo. Het is gepland voor voltooiing eind 2025. Met een volledige heruitvinding van het iconische Beobank-gebouw (15.180 m²) in het hart van de Brusselse levendige universiteitswijk Etterbeek, worden in dit project de allernieuwste trends op het vlak van smart building, duurzaam ontwerp en circulariteit geïntegreerd.

De site heeft een uitstekende ligging, naast het station en tegenover de Universiteit van Brussel, en zal een mix van functies bieden. Iets meer dan de helft van het gebouw zal flexibele werkruimten bieden, waaronder een modulair auditorium, uitzonderlijke duplexvolumes, een dakterras en een brede waaier aan diensten. De andere helft zal worden omgevormd tot een coliving ruimte, bestaande uit 98 wooneenheden, die zijn verdeeld over studio's en kleinere kamers, georganiseerd rond kwalitatieve gemeenschappelijke ruimtes. De begane grond zal ook een winkel-/horecaruimte bieden. PLXL beschikt over meer dan 160 fietsenparkings, een kleine 50 e-bikestations en 100 parkeerplaatsen voor wagens, allemaal met oplaadpunten.

De site heeft een uitstekende ligging, naast het station en tegenover de Universiteit van Brussel, en zal een mix van functies bieden.

Het welzijn en de gezondheid van de gebruiker staat centraal bij PLXL. Er wordt gemikt op een BREEAM Excellent certificering voor de Design-fase. In het gebouw zijn tal van oplossingen geïntegreerd zoals slimme energiemonitoring- en managementsystemen, bezettingsdetectie, adaptieve verlichting, slim waterbeleid, en oplaadsystemen.

De geraamde bouwkosten bedragen 53 miljoen €. Het verwachte rendement op de totale investering bedraagt ongeveer 5,5%.

De vergunningen zullen naar verwachting tegen in Q2 2023 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden en de voorverhuur.

1. Beelden enkel ter illustratie, beelden en projectomschrijving onder voorbehoud van het bekomen van de vergunning.



P | L | X | L

LOOM (Brussel CBD, Leopoldwijk)

Met de herontwikkeling van het Jozef II-gebouw, na afloop van de huidige huurovereenkomst, wil Befimmo drie bestaande gebouwen (Wet 44, Wet 52 en Jozef II) omvormen tot een uniek groen en open eiland. Deze gebouwen in het hart van de Europese wijk bieden een buitengewoon potentieel voor waardecreatie, en Befimmo zal er een innovatief, multifunctioneel complex creëren dat voldoet aan de behoeften van gebruikers die op zoek zijn naar kwalitatieve werkruimtes in het centrum van Brussel.

LOOM wordt een innovatief gemengd project van ongeveer 24.000 m² dat werkruimten, een vijftigtal wooneenheden, een volledig dienstenaanbod en een prachtige binnentuin combineert.

Befimmo past in dit project zeker de concepten van de circulaire economie toe. De bestaande gebouwen worden hergebruikt. De structuur wordt behouden en de gesloopte of ontmantelde elementen worden gerecupereerd, hergebruikt of gerecycleerd.

De vooropgestelde bouwkosten bedragen 92 miljoen €, met een rendement op de totale investering dat naar verwachting ongeveer 5% zal bedragen.

De vergunningen zullen naar verwachting midden 2023 worden goedgekeurd en de beslissing om met de werkzaamheden te beginnen zal op dat moment worden genomen, afhankelijk van de markt- en voorverhuuromstandigheden.

Befimmo mikt op een BREEAM Outstanding certificering voor de Design-fase, een DGNB Platinum certificering en een WELL ready Gold certificering.

24.000 M²
gemengd project

Deze gebouwen in het hart van de Europese wijk bieden een buitengewoon potentieel voor waardecreatie.

LOOM



L I V I N

**LIVIN (Brussel CBD, Noordwijk)**

LIVIN (WTC 4) is een project om een milieuvriendelijke en open campus te bouwen in de Noordwijk van Brussel, met als doel gemeenschappelijke ruimten te creëren die toegankelijk zijn voor een brede waaier van bedrijfstypen.

Gelegen naast het treinstation Brussel Noord zal LIVIN zeer toegankelijk zijn in een wijk in volle ontwikkeling die een aantrekkelijke, diverse en groene woon- en werkomgeving zal worden.

In het hart van het project (niveau +3) is een daktuin. Deze tuin zal gemakkelijk toegankelijk zijn en een bevoorrechte ontmoetingsplaats zijn voor de gebruikers van het gebouw die elkaar, op elk moment van de dag, kunnen ontmoeten.

De ontwikkeling van LIVIN, met een focus op circulaire economie, zal het recyclen van materialen en lage CO₂-uitstoot mogelijk maken.

De ontwikkeling is afhankelijk van het verkrijgen van een voorverhuur.

Befimmo mikt op een BREEAM Outstanding certificering voor de Design-fase, een DGNB Platinum certificering en een WELL ready certificering.

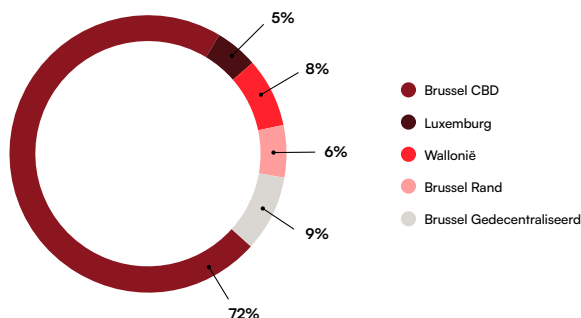
Een project om een milieuvriendelijke en open campus te bouwen in de Noordwijk van Brussel, met als doel gemeenschappelijke ruimten te creëren die toegankelijk zijn voor een brede waaier van bedrijfstypen.

Coworkingactiviteit

PORTEFEUILLE VAN COWORKING-RUIMTES

10 ruimtes
± 46.050 M²

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE COWORKINGPORTEFEUILLE



Silversquare opende in september 2022 haar tiende coworkingruimte in Paradis Express (Luik, Silversquare Guillemins).

De coworkingactiviteit was goed voor ongeveer 12% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 31 december 2022.

BEZETTINGSGRAAD

Opening ruimtes	31.12.2022	31.12.2021
Meer dan 3 jaar	88%	75%
Tussen 1 en 3 jaar	68%	52%
Minder dan 1 jaar	16%	51%
Totaal	63%	59%

De totale bezettingsgraad bedroeg 63% per 31 december 2022 (vergeleken met 59% een jaar geleden). De totale omzet is met 62% gestegen ten opzichte van vorig jaar en sinds september wordt een zeer goede dynamiek waargenomen. Silversquare boekt in 2022 914 nieuwe handtekeningen tegen 614 opzeggingen. Bovendien heeft Silversquare de kosten en lasten tijdens het jaar zeer goed beheerd.

De Vennootschap blijft ervan overtuigd dat haar unieke gecombineerde flexibele aanbod van Befimmo en Silversquare een belangrijke rol zal spelen in de nieuwe hybride werkwereld, zoals blijkt uit de laatste contracten met Nielsen IQ (100 memberships - Delta), Seco Group (40 memberships - Central) en het Europees Verbond van Vakverenigingen - ETUC (65 memberships - North).



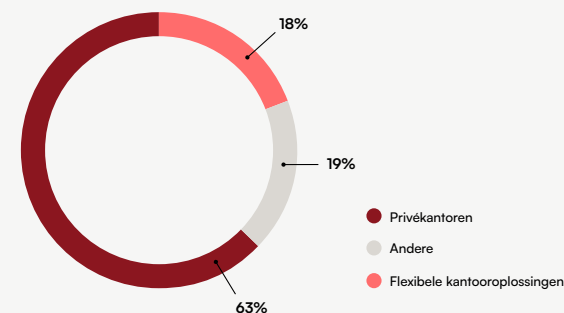
INNINGSPERCENTAGE UITGEGEVEN FACTUREN

98,8%

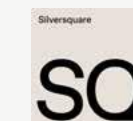
(voor maandelijkse facturen die in 2022 werden uitgegeven)

Sinds het begin van het jaar is er geen materiële toename van dubieuze schuldvorderingen.

OMZETSPLIT



De categorie "Andere" omvat inkomsten van evenementen, vergaderzalen, lockers, IT-opties, verbruiksgoederen, parking, enz.





SILVERSSQUARE CENTRAL

ONTWIKKELINGSPIPELINE

De coworking-ruimtes die zijn voorzien in de Befimmo-gebouwen, worden meestal ingericht door Befimmo (vastgoedoperator) en aan marktprijs sleutel-op-de-deur opgeleverd aan Silversquare. Silversquare (coworkingoperator) investeert in de meubels en de IT voor deze ruimtes.

Voor de ruimtes die voorzien zijn in gebouwen van derden, investeert Silversquare zowel in de inrichting als in het meubilair en de IT. In 2022 investeerde Silversquare zo 2,6 miljoen € in haar coworking-ruimtes. Zoals hierboven gemeld investeerde Befimmo vastgoedoperator) 8,8 miljoen € in 2022 waarvan 3,2 miljoen € in Paradis Express, 2,6 miljoen € in Quatuor, 2,0 miljoen € in het A-Tower project en 1,1 miljoen € in Central. Dit wordt gedeeltelijk doorgerekend aan Silversquare via een mechanisme van huurverhoging.

NIEUWE OPENINGEN VOOR DE KOMENDE TWEE JAAR

	Oppervlakte
Totaal portefeuille eind 2022	46 050 m²
SQ A-Tower	+5 800 m ²
Totaal portefeuille eind 2023	51 850 m²
SQ Louvain-La-Neuve	+4 000 m ²
Totaal portefeuille eind 2024	55 850 m²

Rekening houdend met de geïdentificeerde pijplijn, zullen de coworkingruimten van Silversquare tegen eind 2024 goed zijn voor 55.850 m².

Na de uitvoering van Silversquare's ontwikkelingsplan, worden de eerste significante positieve EPRA-bijdragen verwacht in 2024.



SPARKS

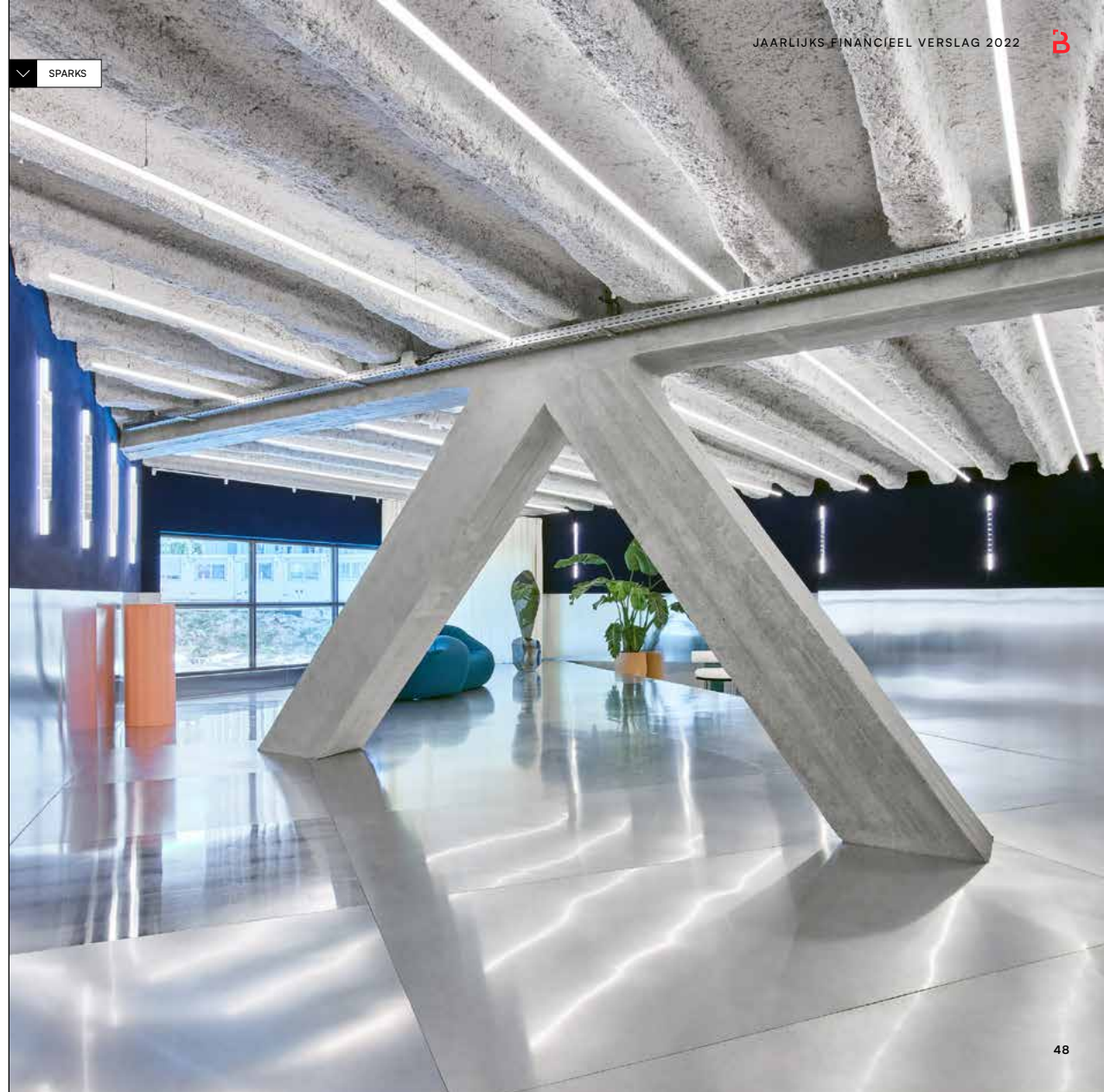
Sparks, de one-stop shop voor vergaderingen, opende zijn eerste locatie in Central (Befimmo's hoofdkantoor) te Brussel.

De start-up biedt speciale vergaderomgeving aan die niet alleen bestaat uit innovatieve vergaderzalen, maar ook uit een reeks aanvullende diensten en professionele ondersteuning. De start-up beschikt over 14 vergaderzalen die elk hun eigenheid hebben in functie en design: de place-to-be voor vergaderingen tot 250 personen.

Befimmo is partner van de start-up. Met de lancering van Sparks gaat Befimmo door met haar investering in oplossingen voor het werk van morgen. Ze bouwt verder aan een hybride werkwereld die het leven van werknemers vergemakkelijkt. Zo creëert de Vennootschap een ecosysteem van werkruimte-oplossingen die het mogelijk maken om beter samen te werken, sterkere teams te vormen en de cultuur van de organisatie verhogen. Het komt allemaal samen in Central, Befimmo's "flagship" gebouw, dat ook over een restaurant en dakterras beschikt en beiden beschikbaar zijn voor klanten van Sparks.

www.sparks-meeting.eu

SPARKS



SPARKS

Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo¹

	Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie ²	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Aandeel in de portefeuille ³ (in %)	Bezettingsgraad ⁴ (in %)
Brussel Centrum				
Brederode Corner - Brederodestraat en Naamsestraat 1000 Brussel	2020	7 355	1,8%	100,0%
Central - Ravensteinstraat 50-70 en Kantersteen 39-55 te 1000 Brussel	2012	28 984	5,1%	88,8%
Keizer - Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1963	5 700	1,1%	100,0%
Lambermont - Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	2000	1 788	0,4%	100,0%
Montesquieu - Quatre Brasstraat 13 te 1000 Brussel	2009	16 931	4,5%	100,0%
Poelaert - Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	12 557	2,6%	100,0%
Voorlopig Bewind - Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	2005	2 954	0,6%	100,0%
		76 269	16,0%	96,1%
Brussel Leopoldwijk				
Jozef II - Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 820	2,2%	100,0%
Kunst 28 - Kunstlaan 28-30 en Handelstraat 96-112 te 1000 Brussel	2005/-	16 793	4,3%	100,0%
Kunst 56 - Kunstlaan 56 te 1000 Brussel	2007	22 138	4,3%	93,4%
View Building - Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 075	1,9%	98,1%
Wetenschap-Montoyer - Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel	2011	5 180	1,2%	100,0%
		68 006	14,0%	97,4%
Brussel Noordwijk				
Quatuor - Boudewijnlaan 30 te 1000 Brussel	2021	61 613	9,3%	85,6%
World Trade Center - Toren 3 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1983	76 810	12,1%	100,0%
		138 423	21,4%	92,3%
Brussel Luchthaven				
Gateway - Brussel Luchthaven - 1930 Zaventem	2017	38 070	7,0%	100,0%
		38 070	7,0%	100,0%

1. De reële waarde van elke subportefeuille is gepubliceerd op pagina 36 van dit Verslag.

2. Het jaar van de laatste renovatie werd hernomen wanneer het om een zware renovatie gaat (investeringen in werken aan de bouwmantel, de structuur en de primaire installaties van het gebouw).

3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2022.

4. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde en voorverhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.

	Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie ¹	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Aandeel in de portefeuille ² (in %)	Bezettingsgraad ³ (in %)
Brussel Gedecentraliseerd				
Goemaere - Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel	1997	6 950	0,9%	98,9%
Triomf - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	2014	18 577	2,9%	98,2%
		25 527	3,7%	98,4%
Brussel Rand				
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 te 1930 Zaventem	2012	17 757	1,6%	84,2%
Ikaros Business Park (fasen I tot V) - Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990/2019 ⁴	45 821	3,8%	82,2%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	1 980	0,3%	99,6%
		65 558	5,7%	83,5%
Wallonië				
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,9%	100,0%
Liège - Paradis-Toren - Rue Fragnée 2	2014	37 195	6,2%	100,0%
Liège - Paradis Express - Rue Paradis 1	2022	21 208	3,1%	100,0%
		65 587	10,2%	100,0%
Vlaanderen				
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	7,5%	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19 ^{de} eeuw/1985	17 764	3,3%	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 719	2,0%	99,9%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	1,3%	100,0%
		113 304	14,1%	100,0%
Groothertogdom Luxemburg				
Axento - Luxemburg stad, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	4,9%	97,6%
Cubus - Rue Peternelchen, 2370 Howald	2010	4 955	0,8%	57,6%
		17 202	5,6%	87,9%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring		607 946	97,8%	95,3%

1. Het jaar van de laatste renovatie werd hernomen wanneer het om een zware renovatie gaat (investerings in werken aan de bouwmantel, de structuur en de primaire installaties van het gebouw).

2. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2022.

3. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde en voorverhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.

4. Ikaros Business Park - Fase I (gebouwen 1-3, 2-4, 5-7 en 6-8).



	Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie ¹	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Aandeel in de portefeuille ² (in %)	Bezettingsgraad ³ (in %)
A-Tower - Frankrijklei 5, à 2018 Anvers	In aanbouw	5 805	0,0%	-
Courbevoie - Courbevoie 13 te 1348 Louvain-La-Neuve	In aanbouw	8 332	0,0%	-
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	3 979	0,0%	-
Pacheco - Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	12 172	0,0%	-
PLXL - Général Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	15 180	0,0%	-
Wet 44 - Wetstraat 44 te 1000 Brussel	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	6 290	0,0%	-
Wet 52 - Wetstraat 52 te 1000 Brussel	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	3 821	0,0%	-
WTC 4 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	Implementatie van de vergunning in functie van de commercialisering	53 500	0,0%	-
ZIN - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	In aanbouw	114 692	0,0%	-
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met et oog op verhuuring		223 771	0,0%	-
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN		831 717	97,8%	-
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,3%	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,3%	100,0%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 621	0,2%	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,9%	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,5%	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,0%	-
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		20 576	2,2%	-
TOTAAL		852 293	100,0%	-

1. Het jaar van de laatste renovatie werd hernomen wanneer het om een zware renovatie gaat (investeringen in werken aan de bouwmantel, de structuur en de primaire installaties van het gebouw).
2. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2022.
3. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde en voorverhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.

Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

Befimmo

Aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV
Central
Cantersteen 47
1000 Bruxelles

Geachte Dames, Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille
van Befimmo op 31 december 2022.

ACHTERGROND

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2022 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor een deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, terwijl Cushman and Wakefield en CBRE Valuation Services werden aangesteld voor andere delen van de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo portefeuille.

Het deel geschat door Jones Lang LaSalle is voornamelijk het gehuurde deel voor unieke verhuurders in Brussel alsook ontwikkelingsprojecten. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn. We hebben ook de opdracht om de Reële Waarde van het Gebruiksrecht te bepalen als resultaat van de huurovereenkomsten waarin Befimmo en/of Silversquare als huurder partij zijn. Deze vraag volgt uit de publicatie door de International Accounting Standards Board (IASB) van de norm IFRS 16, die van kracht werd voor boekjaren die ingingen op 1 januari 2019 en die van de huurder vereist om een Gebruiksrecht en een Huurverplichting op de gehuurde activa te boeken. De genoemde Reële Waarde, zoals in het kader van de IFRS 16 te verstaan is, wordt bekomen door de actualisatie

van de resterende huurstromen tot de vervaldag van het contract, rekening houdend met de huurvrije periodes, voordelen en andere correcties. Op 31 december 2022 bedraagt de gecumuleerde Reële Waarde van het Gebruiksrecht € 33.414.933. De Reële Waarde van het Gebruiksrecht van de terreinen bedraagt € 1.737.133.

Jones Lang LaSalle is in België actief sinds 1965 en heeft een lange staat van dienst wat betreft het waarderen van professioneel vastgoed. Cushman and Wakefield Services geven eveneens aan over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Befimmo en Fedimmo actief zijn te beschikken, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. De opdracht is door de experts in volledige onafhankelijkheid uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Befimmo verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Befimmo is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

OPINIE

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op datum van de waardebeoordeling, onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m² geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurlaai wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd. Deze methode van waarderen gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen.

De multiplicator varieert afhankelijk van het vereist rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijke factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn:

- geen recuperatie van de kosten en de taksen door de eigenaar terwijl dit normaal gezien door de huurder wordt gedragen;
- renovatie- en herstellingswerken die op de datum van waardering nodig zijn om de markthuurlaai te garanderen;
- uitzonderlijke kosten.

De methode van "kapitalisatie" die wij hier toepassen is te onderscheiden van de "geactualiseerde cashflow" methode. Bij deze laatste methode worden toekomstige groei en indexatie wel expliciet opgenomen. Dit onderscheid heeft als gevolg dat de gebruikte rendementen in een waardebeoordeling met geactualiseerde cashflows (DCF) hoger liggen dan die bij de statische kapitalisatie methode.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

Uiteindelijk is het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt dat bepalend is. Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een GVV gebruik gemaakt van de reële waarde ("fair value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 en zoals bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association dd. 10 november 2016, kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € worden registratierechten ten bedrage van 12% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2022

€ 2.819.102.349 (Twee miljard achthonderdnegentien miljoen honderdentweeduizend driehonderdnegenenveertig euro);

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Cushman and Wakefield en CBRE Valuation Services.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2022 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

€ 2.749.904.217 (Twee miljard zevenhonderdnegenenveertig miljoen negenhonderdenvierduizend tweehonderdzeventien euro);

inclusief de reële waarde van de gebouwen die geschat zijn door Cushman and Wakefield en CBRE Valuation Services.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur op de huidige huuropbrengst aan 5,09%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurlaastwaarde voor de leegstand bedraagt 5,36% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 95,33%. Het patrimonium bestaat uit.

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 19 januari 2023



R.P. Scrivener FRICS

Co-Head Valuation Advisory Belux Voor Jones Lang LaSalle

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	(in %)
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 285,8	83,1%
Brussel CBD en gelijkaardig	1 457,8	53,0%
Brussel Gedecentraliseerd	63,0	2,3%
Brussel Rand	74,4	2,7%
Wallonië	256,1	9,3%
Vlaanderen	261,6	9,5%
Luxemburg stad	173,0	6,3%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	446,4	16,2%
Vastgoed bestemd voor verkoop	17,8	0,6%
Totaal Gebouwen	2 749,9	100,0%
Totaal waarde recht op gebruik geleaste kantoren (IFRS 16) ¹	33,4	
Totaal waarde recht op gebruik van terrein (IFRS 16) ¹	1,7	
Totaal Vastgoedbeleggingen	35,2	
Totaal	2 785,1	

1. De schuld van deze gebruiksrechten wordt toegekend aan het passief van de balans.



BEHEERSVERSLAG

Environmental, Social & Governance verslag



ESG-REDENERING	56
ESG-AANPAK	58
ENVIRONMENT (MILIEU)	68
SOCIAL	86
GOVERNANCE	97

Over dit hoofdstuk

Referentiekaders en regelgevingen

Nazicht

Dit ESG-hoofdstuk moet gelezen worden als het natuurlijke verlengstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag. Het vertaalt de visie van Befimmo dat ESG-aspecten integraal deel uitmaken van haar strategie. Het hoofdstuk is gestructureerd als volgt:

- > Befimmo's **redenering om in ESG te investeren**, biedt een samenvatting van het verband tussen de geschiedenis, het DNA en het doel van de Vennootschap rond ESG, maar ook van de belangrijkste markttendensen die de ESG-strategie vorm geeft, en sluit af met het ESG-momentum voor Befimmo.
- > De **ESG-aanpak** beschrijft hoe het beslissingsproces rond ESG-aspecten verloopt, evenals hoe de prioriteiten worden bepaald op basis van een risico-analyse.
- > Het deel over de **milieu-, sociale en governance-prestaties** vertrekt van de doelstellingen van het Actieplan om vervolgens in praktische termen de verwezenlijkingen van het jaar te beschrijven, evenals het toekomstige traject dat gevolgd zal worden.

De informatie gepubliceerd in dit hoofdstuk is afgestemd op de volgende welbekende referentiekaders en -normen:

- > De Tien Principes van het UN Global Compact;
- > 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties¹;
- > De EPRA Sustainability Best Practices Recommendations 2017;
- > De verwijzing naar de GR! Standards 2021;
- > De aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Bovendien werkt Befimmo aan de integratie van de vereisten van de EU-Taxonomie en de CSRD-regelgeving in haar niet-financiële rapportering. Zo bereidt de Vennootschap zich niet alleen voor op deze regelgevingen, maar tekent ze ook een duidelijke strategie uit om in te spelen op vragen van externe betrokken partijen en andere normalisatie-instanties en organisaties waaraan Befimmo op vrijwillige basis informatie bekendmaakt.

Befimmo gaf Deloitte de opdracht een beperkt nazicht uit te voeren van de ESG-gegevens. De met het ✓-symbool gemarkeerde gegevens werden gecontroleerd in het kader van dit nazicht.

✗ NIET-FINANCIËLE STATEN: VERSLAG INZAKE BEPERKT NAZICHT P.243

1. SDG 2 (Zero Hunger) and 14 (Life below Water) were not considered as these SDGs are not directly or indirectly linked to Befimmo's business.

ESG-redenering

HET DOEL VAN BEFIMMO

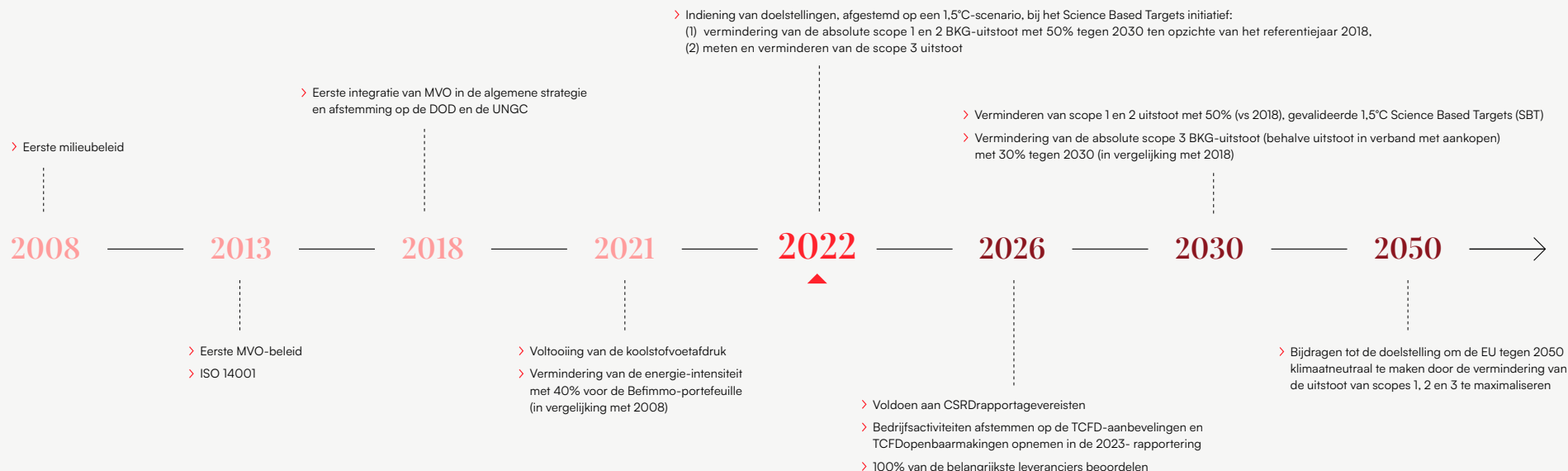
Sinds haar oprichting in 1995 investeert Befimmo onafgebroken in duurzame en kwaliteitsvolle gebouwen met de bedoeling om haar huurders aantrekkelijke werkruimten aan te bieden.

Vanaf 2008 begon de focus op duurzaamheid meer geoperationaliseerd te worden met de opmaak van haar eerste milieubeleid. Dit beleid werd in 2013 verder ontwikkeld tot een MVO-beleid, gericht op het milieu,

de huurders, het team en governance. In 2018 werd de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het eerst geïntegreerd in de algemene strategie van de Vennootschap, en dus doorgetrokken in de visie van Befimmo.

Voor de komende jaren heeft Befimmo ambitieuze doelstellingen vastgelegd om haar focus op duurzaamheid te versnellen, niet alleen voor de Vennootschap, maar ook voor haar vastgoedportefeuille en haar betrokken partijen.

Deze versnelling is de perfecte illustratie van Befimmo's ambitie om haar visie, missie en doel verder vorm te geven en zo meer waarde te creëren voor al haar betrokken partijen.



BELANGRIJKSTE ESG-MARKTTENDENSEN

De vastgoedmarkt wordt meer dan ooit beïnvloed door sociale en milieuaspecten, waaronder demografische evoluties, verstedelijking, klimaatverandering, en een veelheid van trends die voortvloeien uit de pandemie. Die trends versterken en versnellen bepaalde strategische thema's, waaronder de drang naar een meer hybride manier van werken en meer telewerken. Naast deze globale markttendensen (die meer in detail worden beschreven in het strategie-gedeelte van dit Verslag), zijn er enkele specifieke tendensen die rechtstreeks verband houden met ESG-aspecten in het bijzonder.

ONZE STRATEGIE, P.14

IMPACTRELEVANTIE

Rekening houden met de dubbele materialiteit

Het begrip "materialiteit" om te bepalen wat relevant is voor een onderneming, is een kernelement van de bedrijfsstrategie geworden. Maar nog belangrijker is het begrip "dubbele materialiteit", dat erop gericht is (1) de impact van de activiteiten van een onderneming op ESG-aspecten te begrijpen, en (2) te begrijpen hoe ESG-aspecten de ontwikkeling, de prestaties en de positie van een onderneming beïnvloeden.

VEERKRACHT VAN DE STRATEGIE

Navigeren door een steeds volatielere omgeving en concurrentievoordeel behalen

Het concept "veerkracht" gaat over hoe risico's te beperken, te anticiperen op problemen en investeringen te beschermen tegen negatieve gevolgen van een sterk en snel veranderende externe omgeving. Tegelijkertijd is veerkracht veel meer dan reageren op gebeurtenissen; het stelt bedrijven ook in staat om opportuniteiten voor hun toekomstige duurzame groei te identificeren en aan te grijpen.

PRESTATIES

ESG-doelstellingen definiëren en implementeren om prestaties te stimuleren

De verschuiving van aandeelhouderswaarde naar stakeholderwaarde en de uitbreiding van het drievoudige bottom line-beginsel heeft ESG op de agenda van corporate governance gebracht. Er zijn tal van milieu-, sociale en governance-factoren die de verwachtingen rond prestaties bepalen.

Gebouwen zijn verantwoordelijk voor bijna 40% van de wereldwijde koolstofuitstoot, waardoor de vastgoedsector in het middelpunt van de bedrijfs- en overheidsinitiatieven komt te staan en ondernemingen ertoe worden aangezet ambitieuze ESG-doelstellingen op te stellen om hun prestaties te verbeteren.

MENSELIJKHEID CENTRAAL

Create human experiences to increase differentiation

Een opkomende trend is de focus op de eindklant in B2B-markten, vaak B2B2C genoemd, waarbij de nadruk wordt gelegd op klantervaring als onderdeel van de sociale aspecten die moeten worden aangepakt, naast de milieuaspecten. Dit omvat gezondheid, veiligheid, welzijn en productiviteit, alsook aspecten die verband houden met de nieuwe manier van werken en leven in een postpandemisch tijdperk.

SAMENLEVING ONDERSTEUND DOOR TECHNOLOGIE

Gebruik van gegevens en nieuwe technologieën als basis voor een duurzame transformatie

Operationele, financiële, milieu- en sociale gegevens worden essentieel voor het beheer van bedrijven, zowel op exploitatie- als op strategisch niveau. In de vastgoedsector is deze trend nog sterker, waardoor gebouwen steeds "slimmer" worden, ondersteund door geavanceerde en meer mature technologieën zoals IoT en AI. Zo kunnen gebouwen efficiënter geëxploiteerd worden, maar kunnen ook de operationele kosten verlaagd worden en het comfort van de huurders verbeterd worden.

ESG-MOMENTUM VOOR BEFIMMO

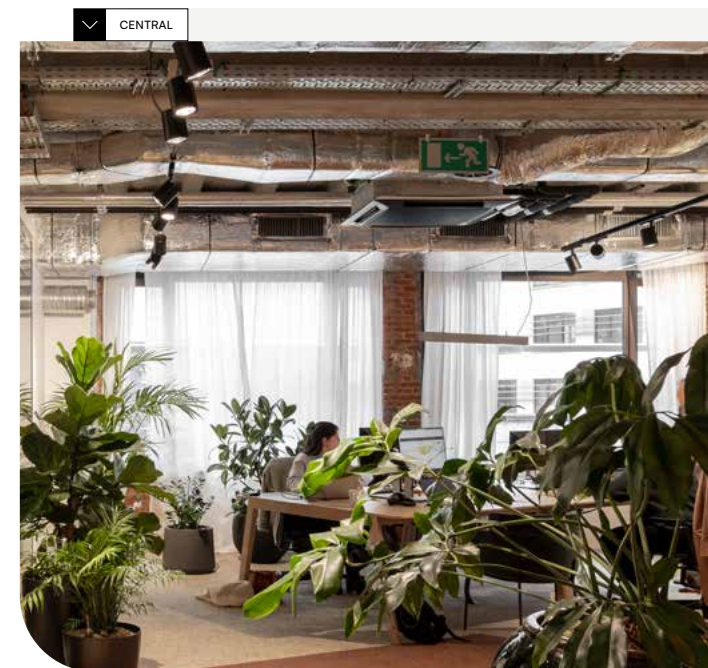
Omdat de ESG-aspecten centraal staan in de bedrijfsstrategie van Befimmo, heeft de versnelling van de uitvoering ervan ook een rechtstreekse impact op haar ESG-momentum, naast alle andere externe en interne factoren die in dit Verslag beschreven worden (d.w.z. de globale en ESG-markttendensen).

Het operationele model en de versterkte specialisatie over de drie business lines van Befimmo versterkt nog meer de noodzaak voor de Vennootschap om rekening te houden met de specifieke behoeften van haar verschillende betrokken partijen, wat een impact heeft op de segmentering van haar klanten en de bijbehorende aangeboden dienstenniveaus.

De waardecreatie zal ook verder gediversifieerd worden: naast de waarde die gecreëerd wordt door de investering, de uitbating en de ontwikkeling van haar portefeuille, zal het aandeel van de waarde die gecreëerd wordt door bijkomende, nieuwe, gebruiksgerichte, hoogwaardige, hybride end-to-end werkdiensten, sterk gedreven door ESG-overwegingen, in de loop van de jaren blijven toenemen.

Deze visie, vertaald in het eerder beschreven waardecreatiemodel van Befimmo, plaatst de ESG-aspecten duidelijk in het centrum van het succes van de Vennootschap, wat het momentum vergroot om nu en in de komende jaren zeer ambitieuze ESG-doelstellingen te bepalen en te bereiken.

ONZE STRATEGIE, P.14



ESG-aanpak

ESG-BEHEER

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, weerspiegelt het volgende de situatie van Befimmo op 31 december 2022.

Op het niveau van de Raad

DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Befimmo streeft naar duurzame waardecreatie door de strategie van de Vennootschap te bepalen in het kader van het ESG-beleid dat hij uitstippelt, door een doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap in te stellen, en door haar prestaties op te volgen. Daartoe ontwikkelt de Raad een inclusieve aanpak die de legitieme belangen en verwachtingen van de aandeelhoudersstructuur en die van de andere betrokken partijen met elkaar in evenwicht brengt.

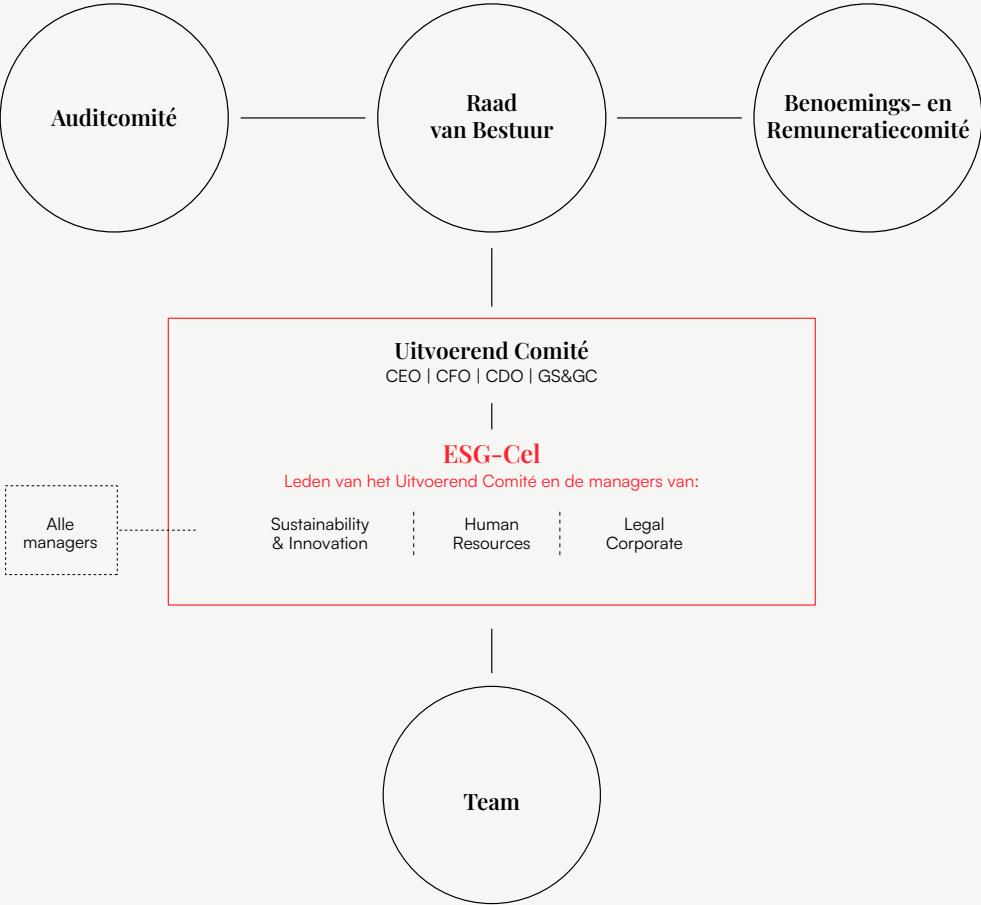
Befimmo heeft de duurzaamheidsprincipes volledig geïntegreerd in haar algemene strategie en in haar dagelijkse werking door te anticiperen op evoluties op milieu-, sociaal en governancevlak. De Raad van Bestuur oefent het uiteindelijke toezicht uit op de ESG-risico's en -opportuniteiten op strategisch niveau, de afstemming op de bedrijfsstrategie en de vooruitgang ten opzichte van de belangrijkste ESG-verbintenissen.

In overeenstemming met deze geïntegreerde strategie bepaalt de Raad de oriëntaties en strategische doelstellingen op milieu- (met inbegrip van klimaat en duurzaamheidsgerelateerde kwesties), sociaal en governancegebied. Voorts keurt hij de budgetten en belangrijke beslissingen in verband met deze strategie goed.

HET AUDITCOMITÉ

Het Auditcomité is onder meer verantwoordelijk voor het toezicht op het risicobeheer en de risicobeperkingsstrategieën van de Vennootschap. Het Comité ziet ook toe op de correcte implementatie van adequate en doeltreffende interne controlesystemen alsook van het beleid inzake compliance en ethiek door het Uitvoerend Comité.

ESG-BEHEERSSTRUCTUUR



HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Bij de uitoefening van zijn taken besteedt het Benoemings- en Remuneratiecomité bijzondere aandacht aan de ESG-aspecten, zowel op het niveau van de benoeming als op het niveau van de remuneratie van de Bestuurders en Bedrijfsleiders.

Het remuneratiebeleid van Befimmo wil de creatie van duurzame waarde binnen de Vennootschap bevorderen, en bijdragen tot de uitvoering van haar strategie, meer bepaald door:

- Kwalitatieve en kwantitatieve prestatiecriteria vast te stellen voor de leden van het Uitvoerend Comité, die in overeenstemming zijn met de langetermijndoelstellingen van Befimmo;
- De invoering van een over meerdere jaren gespreid incentiveplan op lange termijn;
- De diversiteit in de samenstelling van het team te verzekeren.

Overeenkomstig zijn opdracht heeft de Raad van Bestuur in 2021 een zelfevaluatie uitgevoerd en deze taak toevertrouwd aan een externe expert in corporate governance, die een grondige evaluatie heeft uitgevoerd van de samenstelling en de werking van de Raad van Bestuur, van zijn gespecialiseerde Comités en van de interactie tussen de Raad en de Uitvoerende Bedrijfsleiders. Deze zelfevaluatie, die ook tot doel had na te gaan of het bestuur van Befimmo haar strategie efficiënt ondersteunt en rekening houdt met de evoluerende omgeving waarin ze actief is, omvatte ook beschouwingen over de interne ESG-governance van Befimmo.

Op strategisch niveau

De ESG-Cel is een transversaal team dat een forum biedt voor regelmatige en diepgaande besprekingen over ESG-aspecten. Ze is belast met de volgende verantwoordelijkheden:

- Toezicht op en naleving van de ESG-regelgeving;
- Het volgen en analyseren van markttendensen en -ontwikkelingen, en het delen van inzichten met de belangrijkste betrokken partijen;
- Voorstellen uitwerken, de integratie van ESG-aspecten in kernactiviteiten coördineren en de uitvoering aansturen;
- Rapporteren over uitgevoerde acties;
- Ervoor zorgen dat operationele projecten in overeenstemming zijn met de geïntegreerde strategie.

Om het risico te beperken dat ESG-besprekingen worden gescheiden van meer algemene zakelijke, financiële en strategische besprekingen, bestaat de Cel uit acht strategische leden:

- De Chief Executive Officer (CEO) (lid van het Uitvoerend Comité);
- De Chief Financial Officer (CFO) (lid van het Uitvoerend Comité);
- De Chief Development Officer (CDO) (lid van het Uitvoerend Comité);
- De General Counsel & Secretary General (GC&SG) (lid van het Uitvoerend Comité);
- De Chief Sustainability & Innovation Officer (CS&IO);
- De Chief Portfolio Officer (CPO);
- De Head of Environmental Management (HEM);
- De Head of Human Resources (HHR).

Deze Cel komt twee keer per jaar bijeen.

Duurzaamheidsthema's worden ook om de twee weken besproken tijdens vergaderingen van het Uitvoerend Comité en van de Managers.



Op operationeel niveau

Duurzaamheidsthema's komen wekelijks aan bod tijdens departementsvergaderingen van Sustainability & Innovation en Environmental Management.

SUSTAINABILITY & INNOVATION

De Chief Sustainability & Innovation Officer, lid van de ESG-Cel, rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Haar rol is zowel strategisch (strategie ontwikkelen rond ESG-onderwerpen, relaties met betrokken partijen beheren) als operationeel (duurzaamheidsprojecten coördineren en leiden, het Actieplan 2030 beheren, optreden als interne adviseur voor andere departementen, en personeel aanmoedigen om verandering te omarmen). Alle activiteiten in verband met maatschappelijke verantwoordelijkheid, innovatie, digitalisering en duurzaamheid worden gerealiseerd in samenwerking met het interne Sustainability & Innovation-team van Befimmo.

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

Het team Environmental Management maakt deel uit van het Sustainability & Innovation departement en bestaat uit vijf specialisten die tot taak hebben de milieuprestaties van de portefeuille te verbeteren. Tot deze specialisten behoort de Green Adviser die toeziet op de doeltreffendheid van de energie-investeringen op het terrein en tegelijk een hoog comfortniveau voor de huurders waarborgt. Dit team komt regelmatig bijeen om het Actieplan 2030 uit te voeren.

HUMAN RESOURCES

Het departement Human Resources staat in voor de bewustmaking van alle teamleden om aandacht te besteden aan duurzaamheid, voor de opvolging van de initiatieven en voor de verdere ontwikkeling van de sterke bedrijfscultuur van Befimmo. HR is ook verantwoordelijk voor de opvolging van sociale aspecten zoals diversiteit en inclusie, behoud van talent, gelijke kansen en globaal welzijn binnen het team.

LEGAL CORPORATE

Het Legal Corporate departement volgt de regelgevende ESG-initiatieven op de voet en werkt mee aan het identificeren en uitvoeren van de actiepunten, en het bepalen van de prioriteiten inzake ESG-aspecten.

PROPERTY MANAGEMENT

Property Managers spelen ook een belangrijke rol in het verzekeren van de gezondheid en het welzijn van de bewoners.

TEAM

Ook andere teamleden zijn belast met specifieke verantwoordelijkheden in verband met ESG-aspecten, zoals de Head of Legal Real Estate, de Chief Portfolio Officer, de Head of Investments, de Interne Auditeur, enz.

In het algemeen is het hele team betrokken bij de ESG-aanpak van de Vennootschap, afhankelijk van het expertisedomein, en is het zich bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het milieu. De doelstellingen die in het Actieplan 2030 voor elk departement worden beschreven, vormen de drijvende kracht naar een duurzamere reflectie.



ESG-PRIORITEITEN

Befimmo volgt voortdurend de externe factoren die de activiteiten van de Vennootschap vorm geven, om haar materiële thema's en verbintenissen te selecteren en te prioriteren.

Deze aanpak is een voortdurend proces dat gevoed wordt door de permanente dialoog met de betrokken partijen van Befimmo, met als doel nauw aan te sluiten bij de evolutie van hun verwachtingen in de tijd en Befimmo in staat te stellen zich stapsgewijs aan te passen.

Deze benadering helpt Befimmo om haar materiële thema's, hun positieve en negatieve impact, en hun relevantie te bepalen. De volledige ESG-strategie wordt dan getoetst aan deze evoluerende materiële thema's en indien nodig aangepast. De ESG-strategie wordt opgevolgd via het Actieplan 2030 van de Vennootschap, dat ambitieuze doelstellingen bevat om de ESG-prestaties van Befimmo te blijven verbeteren.

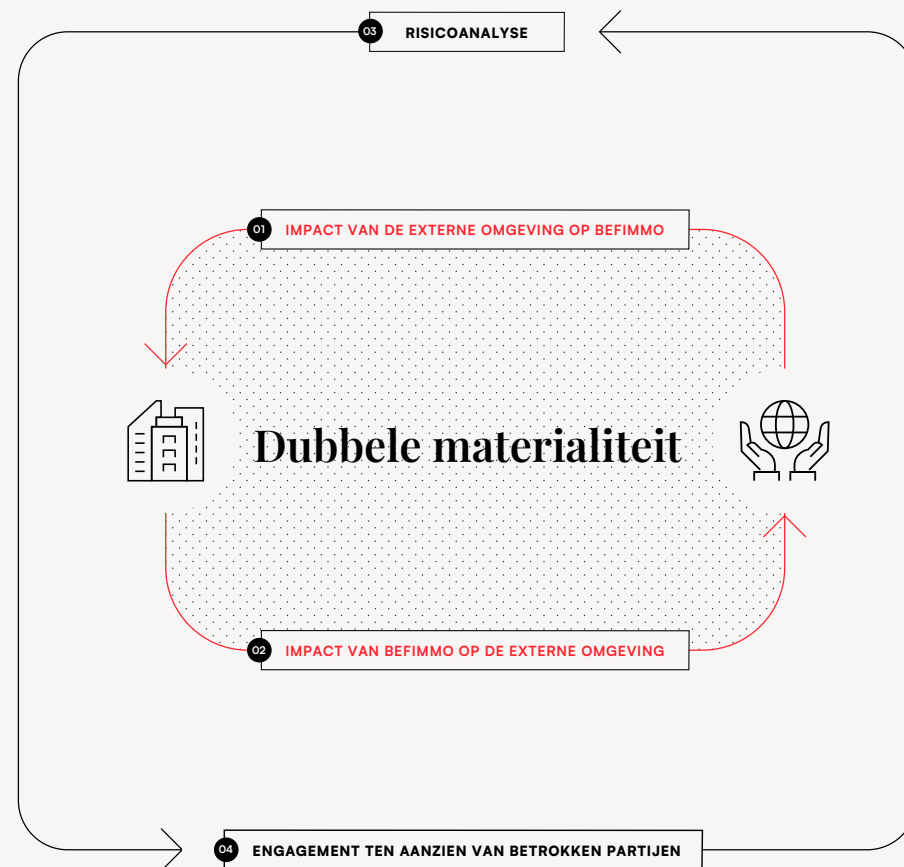
01. Impact van de externe omgeving op Befimmo

Befimmo volgt de externe tendensen op via marktanalyses, deelname aan ESG-vragenlijsten (GRESB, CDP), en de ontleding van referentiekaders en normen zoals TCFD, GRI, EPRA, de SDG's en de UN Global Compact, om de drijvende krachten van het moment te begrijpen.

02. Impact van Befimmo op de externe omgeving

Een van de doelstellingen van Befimmo bestaat erin de impact van de activiteiten van een organisatie op haar omgeving te beheren en tot een minimum te beperken om de risico's van schadelijke gevolgen voor het natuurlijke milieu te beperken en de gezondheid van de mens te beschermen, maar ook om de naleving van wet- en regelgeving te waarborgen. Alle specifieke initiatieven die de Vennootschap heeft genomen om haar invloed op de externe omgeving te verminderen, worden grondig beschreven in de volgende delen van dit hoofdstuk.

DUBBELE MATERIALITEITSBENADERING



03. Risicoanalyse

Om haar ESG-risico's in kaart te brengen, voerde de Vennootschap begin 2019 een risicoanalyse uit met de hulp van een externe consultant en die heeft geleid tot een volledige herziening van de risicomatrix eind 2019. De risicomatrix wordt jaarlijks door het Auditcomité herzien als onderdeel van een driejaarlijks plan. Volgens het risicoreglement van de Vennootschap moet er twee keer per jaar, bij de opstelling van het halfjaarlijkse en het jaarlijkse financieel verslag, een formele update plaatsvinden van de risicofactoren. Deze update wordt dan voorgelegd aan het Uitvoerend Comité en besproken. Daarna wordt het document overgemaakt aan het Auditcomité voor controle en aan de Raad van Bestuur voor de formele goedkeuring.

In 2021 nam Befimmo de klimaatverandering op in haar rapportering en Enterprise Risk Management (ERM) proces, als onderdeel van een bredere strategische risicofocus op ESG-onderwerpen, naast de twee bestaande niet-financiële risico's (milieu en sociaal). Deze drie risico's worden in detail besproken in het hoofdstuk Risicofactoren van dit Verslag.

✎ RISICOFACTOREN, P.145

Naast de algemene risico's worden in onderstaande tabel alle ESG-risico's gedetailleerd beschreven volgens het principe van dubbele materialiteit,

en wordt de duidelijke interactie tussen de risico's in verband met de kernactiviteit van de Vennootschap en de ESG-risico's aangetoond.

▼

ESG-RISICO'S - 1/4

Risico's	Impact van de externe omgeving op Befimmo	Befimmo's impact op de externe omgeving	Acties
MILIEURISICO'S			
Klimaat			
Fysieke risico's			
- Acuut: Extreme weersomstandigheden (bv. stormen, overstromingen, enz.);	- Mogelijke waardevermindering van gebouwen (P1);	/	- Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.69;
- Chronisch: Veranderingen in neerslagpatronen en extreme variabiliteit in weerpatronen (bv. hogere gemiddelde temperaturen, enz.).	- Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen (P2);		- Bijdragen tot de aanpassing aan klimaatverandering, p.75;
	- Aantasting en veroudering van gebouwen (P3);		- ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen, p.99;
	- Onderbreking of vertraging van bouwwerkzaamheden (S3).		- Groene investeringsopportuniteiten bevorderen, p.101;
			- Transparant communiceren, p.102.



Risico's	Impact van de externe omgeving op Befimmo	Befimmo's impact op de externe omgeving	Acties
MILIEURISICO'S			
Klimaat			
Transitierisico's			
Huidige/opkomende regelgeving			
- Koolstofprijsstelsmechanismen; - Aangescherpte verplichtingen inzake uitstootrapportage; - Mandaten voor en regulering van bestaande producten en diensten.	- Mogelijke waardevermindering van gebouwen (P1); - Hogere kosten voor rapportage; - Aantasting en veroudering van gebouwen (P3).	/	- Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.69; - Bijdragen tot de aanpassing aan klimaatverandering, p.75; - ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen, p.99; - Groene investeringsopportuniteiten bevorderen, p.101; - Transparant communiceren, p.102.
Juridisch			
- Blootstelling aan rechtszaken.	- Eén of meer gebouwen van de Vennootschap voldoen niet onmiddellijk aan alle toepasselijke nieuwe normen en voorschriften (R1).	/	
Technologie			
- Vervanging van bestaande producten en diensten door opties met een lagere uitstoot.	- Aantasting en veroudering van gebouwen (P3).	/	
Markt			
- Veranderend gedrag van klanten (duurzame gebouwen, duurzaam bedrijf); - Hogere kosten van grondstoffen, afvalverwerking, energie, water.	- Mogelijke waardevermindering van gebouwen (P1); - Aantasting en veroudering van gebouwen (P3); - Aanpassing van de huurprijzen (P4); - Daling van de bezettingsgraad en een lager bedrijfsresultaat van de portefeuille (S2); - Onderbreking of vertraging van bouwwerkzaamheden (S3); - Verandering in de perceptie van het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap (F2).	/	
Reputatie			
- Toegenomen bezorgdheid van betrokken partijen of negatieve feedback van betrokken partijen.	- Nadelige gevolgen, met name bij onderhandelingen over huurovereenkomsten of het verkrijgen van financiering.	/	





Risico's	Impact van de externe omgeving op Befimmo	Befimmo's impact op de externe omgeving	Acties
MILIEURISICO'S			
Duurzame gebouwen			
Slecht presterende gebouwen - Hoog energieverbruik en CO₂-uitstoot; - Hoog waterverbruik; - Aanwezigheid van vervuilende materialen; - Gebrek aan groene ruimten; - Gebrek aan actieve mobiliteitsoplossingen.	Impact van de transitierisico's: - Huidige/opkomende regelgeving; - Juridisch; - Technologie; - Markt; - Reputatie.	- Bijdrage aan klimaatverandering door CO₂-uitstoot; - Bijdrage aan de druk op de watervoorraden door waterverbruik en bodemafdekking; - Bijdrage aan de uitputting van natuurlijke hulpbronnen en klimaatverandering door het gebruik van grondstoffen; - Bijdrage aan het verlies aan biodiversiteit door bodemafdekking en vervuiling; - Gevolgen voor de gezondheid en het welzijn van de burgers (overstromingen, temperatuurbeheersing, luchtverontreiniging); - Bijdrage aan klimaatverandering, luchtverontreiniging en verkeersopstoppen door het stimuleren van het gebruik van de wagen.	- Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.69; - Bijdragen tot de aanpassing aan klimaatverandering, p.75; - Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water, p.76; - Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie, p.77; - Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging, p.78; - Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit, p.79; - Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren, p.80; - Innovatieve en duurzame gebouwen creëren, p.81; - Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoerssystemen, p.82.
Slecht gelegen gebouwen - Gebouw niet bereikbaar met het openbaar vervoer; - Aanwezigheid van bodemverontreiniging.	Impact van de transitierisico's: - Huidige/opkomende regelgeving; - Juridisch; - Technologie; - Markt; - Reputatie.	- Bijdrage aan klimaatverandering, luchtverontreiniging en verkeersopstoppen door het stimuleren van het gebruik van de wagen; - Veroorzaken van milieuverontreiniging, hetgeen potentieel hoge kosten voor de samenleving met zich meebrengt: gezondheidskosten, saneringskosten (afvalverwerking, bodemsanering, enz.) en verlies van ecosystemen.	- Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging, p.78; - Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoerssystemen, p.82.



Risico's	Impact van de externe omgeving op Befimmo	Befimmo's impact op de externe omgeving	Acties
SOCIALE RISICO'S			
Externe betrokken partijen - Het gebouw voldoet niet aan de verwachtingen van de markt op het gebied van comfort, diensten, veiligheid en gezondheid.	Impact van de transitierisico's: - Juridisch; - Markt.	- Impact op het welzijn en de gezondheid.	- Gemeenschappen ontwikkelen en animeren, p.93; - Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren, p.94; - Gebouwen in steden integreren, p.96.
Team - Moeilijkheden met het aantrekken en vasthouden van personeel; - Gebrek aan betrokkenheid of motivatie van het personeel.	- Een verlies van kerncompetenties in de Vennootschap zou kunnen leiden tot een vertraging in de verwezenlijking van sommige van haar doelstellingen.		- Zorg dragen voor het team en de gemeenschap, p.87.
GOVERNANCERISICO'S			
Ethiek - Omkoping en niet-naleving van de regelgeving inzake belangenbehartiging; - Witwassen van geld; - Fraude en belangenconflicten; - Zakenpartners met slechte MVO-praktijken.	Impact van de transitierisico's: - Juridisch; - Reputatie.	/	- Zich ethisch gedragen, p.98; - Een due diligence-strategie ontwikkelen, p.100.

Elk van deze niet-financiële risico's wordt in de loop van het jaar nauwlettend gevolgd door specifieke departementen die indien nodig risicobeperkende en preventieve acties ondernemen. De betrokken departementen zijn hoofdzakelijk Environment, Human Resources, Property Management en Legal Corporate.



QUATUOR - ACT OF LOVE

04. Engagement ten aanzien van betrokken partijen

BILATERALE COMMUNICATIEMETHODE

Befimmo brengt tal van actoren samen in de verschillende stadia van de levenscyclus van haar gebouwen. Om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de individuele verwachtingen van haar betrokken partijen, streeft Befimmo ernaar een communicatie op maat te bieden voor elke groep van belanghebbenden. Elke betrokken partij wordt dus op een andere manier benaderd, door een specifiek teamlid met de beste kennis van het onderwerp, en met behulp van de meest geschikte communicatiemethode.

Door de doorlopende en proactieve dialoog met haar betrokken partijen kan de Vennootschap blijven beantwoorden aan hun verwachtingen en aan de verwachtingen van een maatschappij die voortdurend verandert. Naast de elektronische informatiekkanalen wordt in de eerste plaats ingezet op rechtstreekse face-to-face contacten die de menselijke banden versterken en kwalitatieve uitwisselingen mogelijk maken, de cijfers en enquêtes voorbij. Een hechte band en een op vertrouwen gebaseerde relatie zijn voor Befimmo de beste middelen om vooruit te gaan in een positieve maatschappelijke richting.

Daarom neemt de Vennootschap regelmatig deel aan seminars en conferenties, geeft zij interviews aan journalisten of presentaties voor verenigingen.

Maar de Vennootschap staat ook open voor communicatie en contacten komende van de betrokken partijen. Alle groepen betrokken partijen worden opgenomen in de regelmatige materialiteitsoefening. Huurders hebben een speciale hotline en een Helpsite om in contact te komen met het Property Management. Bovendien stelt de Whistleblowing Policy het personeel van Befimmo in staat inbreuken op (1) de regels van het EU-recht in de domeinen opgesomd in de Richtlijn 2019/1937 van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2019 (inzake de bescherming van personen die inbreuken op het Unierecht melden), te rapporteren, en (2) in het algemeen, elke andere inbreuk op het interne beleid van Befimmo, te melden aan een centraal contactpunt binnen Befimmo, in alle vertrouwelijkheid en zonder vrees voor represailles in de ruimste zin van het woord.

In 2022 werden geen meldingen geregistreerd in het kader van de Whistleblowing Policy.

De gedetailleerde informatie inzake engagement ten aanzien van betrokken partijen is te vinden in de Niet-financiële overzichten van dit Verslag.

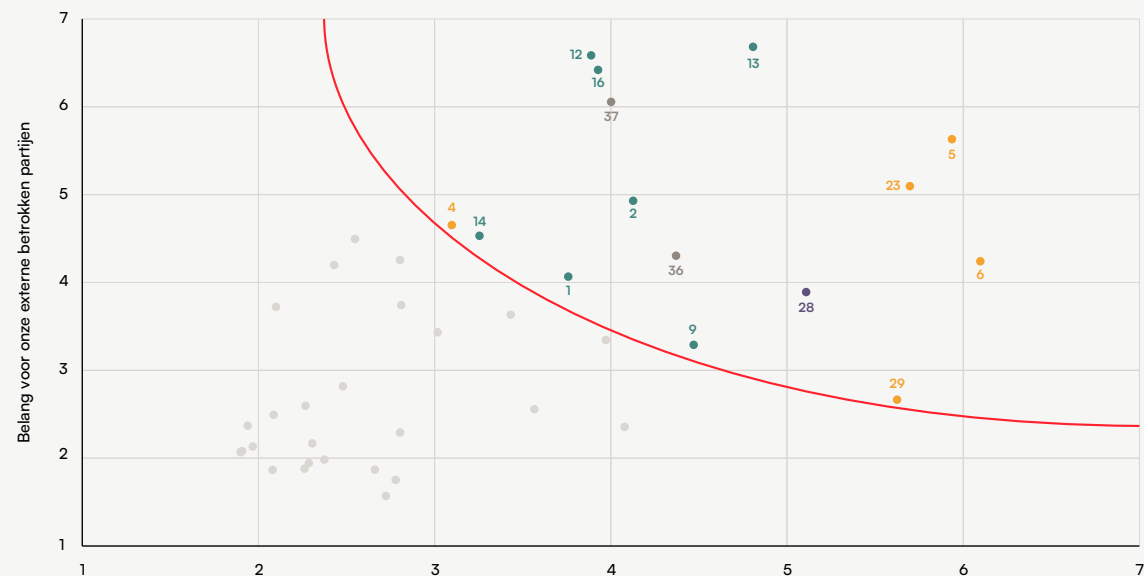
❖ NIET-FINANCIËLE STATEN: ENGAGEMENT TEN AANZIEN VAN BETROKKEN PARTIJEN, P.238

MATERIALITEITSOEFENING

In 2020 herzag Befimmo haar materialiteitsmatrix om haar ESG-prioriteiten in kaart te brengen. Hiervoor heeft de Vennootschap een gediversifieerd panel van externe en interne betrokken partijen benaderd, wat haar in staat stelde om een reeks interessante standpunten te verzamelen door middel van interviews, workshops, of een online vragenlijst. Door middel van deze materialiteitsmatrix heeft Befimmo vervolgens de prioriteiten op milieu-, sociaal en governancevlak vastgesteld en gerangschikt volgens de verwachtingen van alle betrokken partijen. 15 van deze ESG-aspecten werden door Befimmo als prioriteit beschouwd om aan te werken.

De resultaten van de materialiteitsanalyse legden de basis voor het ontwerp van Befimmo's Actieplan 2030, dat hierna in detail wordt toegelicht.

De volgende materialiteitsoefening zal in 2023 plaatsvinden.

MATERIALITEITSMATRIX**ENVIRONMENT**

- 1 Architectonische kwaliteit
- 2 Mix van functies van gebouwen
- 9 Flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen
- 12 Biodiversiteit
- 13 Energieverbruik
- 14 Waterverbruik
- 16 Circulaire economie

SOCIAL

- 4 Participatie van betrokken partijen in het ontwikkelingsproces van projecten
- 5 Veiligheid en gezondheid van gebruikers
- 6 Comfort en welzijn van gebruikers
- 23 Communicatie met gebruikers
- 29 Dialoog tussen werknemer en werkgever

GOVERNANCE

- 28 Ethiek en transparantie

TRANSVERSELE ASPECTEN

- 36 Innovatie
- 37 Integratie van ESG-uitdagingen in het beleid inzake investeringen, management, en risicobeheer



Environment (Milieu)

In dit deel komen alle belangrijke geplande en/of lopende milieuacties aan bod die een directe impact hebben op de "E"-prestatie van Befimmo, en zo de algemene waardecreatie van de Vennootschap ondersteunen. De zes eerste onderwerpen zijn volledig afgestemd op de EU-Taxonomie.



BIJDRAGEN TOT DE BEPERKING VAN KLIMAATVERANDERING	69
BIJDRAGEN TOT DE AANPASSING AAN KLIMAATVERANDERING	75
BIJDRAGEN TOT HET DUURZAME GEBRUIK EN DE BESCHERMING VAN WATER	76
BIJDRAGEN TOT DE TRANSITIE NAAR EEN CIRCULAIRE ECONOMIE	77
BIJDRAGEN TOT DE PREVENTIE EN BESTRIJDING VAN VERONTREINIGING	78
BIJDRAGEN TOT DE BESCHERMING EN HET HERSTEL VAN DE BIODIVERSITEIT	79
CERTIFICERINGSSYSTEMEN GEBRUIKEN OM DUURZAME ACTIVA TE LEVEREN	80
INNOVATIEVE EN DUURZAME GEBOUWEN CREËREN	81
GEBOUWEN AANBIEDEN DIE TOEGANKELIJK ZIJN VIA DUURZAME VERVOERSYSTEMEN	82
DE MILIEU-IMPACT VAN HET TEAM VERMINDEREN	84

Het volledige Actieplan 2030, met inbegrip van alle milieudoelstellingen, kan worden geraadpleegd in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.241



Bijdragen tot de beperking van klimaat-verandering

ACTIEPLAN 2030

38%

Vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot

DOELSTELLING → VERMINDERING MET 50% TEGEN 2030 (VS 2018)

12%

Vermindering van specifieke scope 1 & 2 BKG-uitstoot verbonden aan energie

DOELSTELLING → VERMINDERING MET 50% TEGEN 2030 (VS 2018)

6%

Vermindering van absolute scope 3 BKG-uitstoot (behalve uitstoot in verband met aankopen)

DOELSTELLING → VERMINDERING MET 30% TEGEN 2030 (VS 2018)

100%

Aandeel van het groene elektriciteitsverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2023

1.194 kWp

Hernieuwbare geïnstalleerde capaciteit

DOELSTELLING → 2.200 KWP TEGEN 2025

152 kWh/m²

Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar

DOELSTELLING → 116 KWH/M² TEGEN 2030

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

In de Paris Agreement en het recente 6^{de} Evaluatie-rapport van het IPCC wordt benadrukt dat de opwarming van de aarde binnen een temperatuurstijging van 1,5°C moet worden gehouden. De exploitatie- en de bouwsector zijn nu verantwoordelijk voor bijna 40% (28% en 11%) van de wereldwijde energiegerelateerde CO₂-uitstoot.

Beschrijving en aanpak

Om de inspanningen te meten die al geleverd zijn en nog geleverd moeten worden om de doelstellingen van de beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5°C, zoals bepaald door COP21 en Europa, te bereiken, gebruikt Befimmo twee complementaire benaderingen, namelijk de methodologie voorgesteld door het Science Based Targets initiative (SBTi) en die voorgesteld door het CREM-instrument. In januari 2022 bundelden deze twee spelers hun krachten en methodologieën om te komen tot een belangrijke globale aanpak voor het operationeel koolstofvrij maken van gebouwen, afgestemd op de klimaatwetenschap, met als einddoel het bereiken van net zero carbon tegen 2050.

Befimmo gebruikt deze twee referenties in het kader van de uitvoering van haar decarbonisatiestrategie, die erin bestaat een aanpak te ontwikkelen om het energieverbruik van de portefeuille te verminderen, het gebruik van zelf opgewekte hernieuwbare energie te verhogen en tegelijk de hoeveelheid koolstof te verminderen die in (her)ontwikkelingsprojecten wordt opgenomen.

IN CONCRETE TERMEN:

Voor (her)ontwikkelingsprojecten

- Voorkeur voor renovatie van bestaande gebouwen in plaats van sloop en wederopbouw om de ingebedde koolstof te minimaliseren;
- Ontwerp en ontwikkeling van (her)ontwikkelingsprojecten in het kader van een levenscyclusbenadering door de bouwprincipes en -keuzen te beoordelen, te beperken en te optimaliseren om de ingebedde koolstof te beperken;
- Maximalisering van de mogelijkheden voor renovatie, toekomstige aanpassing, ontmanteling, verandering van gebruik en circulariteit om de levensduur van de gebouwen te verlengen en de gevolgen aan het einde van de levensduur te beperken en uit te stellen.

De teams van Befimmo besteden bijzondere aandacht aan de studie- en ontwerpfasen van toekomstige projecten, zowel op het vlak van

architecturale keuzes als van materiaalkeuze, en aan de optimalisering van technieken om het energieverbruik te minimaliseren en de CO₂-uitstoot tijdens de exploitatiefase te beperken.

De keuze van de materialen en technieken voor de projecten is gebaseerd op de omvang van de uit te voeren werken, met behulp van BREEAM- en DGNB-certificering en/of op technische minimumvereisten die intern ontwikkeld werden en geïntegreerd werden in een kwaliteitsmatrix. Met deze aanpak en doelstelling streeft Befimmo naar een energie-efficiëntie die de wettelijke voorschriften overtreft.

Voor gebouwen in exploitatie

- Vermindering van de operationele koolstofuitstoot door optimalisering van de energievraag en verbetering van de efficiëntie van het gebouw;
- Vermijding van energievervalsing met behoud van optimale comfortvoorwaarden voor de bewoners;
- Ontwikkeling en maximalisering van het aandeel van zelfopwekking van hernieuwbare energie;
- Planning en uitvoering van de eliminatie van fossiele brandstoffen in de portefeuille.

De haalbaarheid, de rentabiliteit en de opvolging van de milieuprojecten die verband houden met de exploitatie van de portefeuille worden geëvalueerd door de intern specialisten die ook de Project- en Property Management teams bijstaan in de strategische keuzes en beslissingen met betrekking tot alle milieuaspecten van de portefeuille.

In samenwerking met de vastgoeddepartementen van de Vennootschap zien ze erop toe dat de normen van Befimmo (vastgelegd in een kwaliteitsmatrix) de energieprestaties garanderen en de milieu-impact tot een minimum beperken. Deze teams kunnen een beroep doen op de interne Green Adviser, die de doeltreffendheid van de energie-investeringen op het terrein controleert en tegelijk een hoog comfortniveau voor de huurders verzekert.

DEFINITIE VAN SCIENCE BASED TARGETS (SBTI)

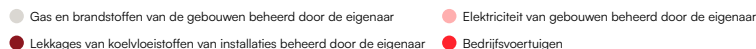
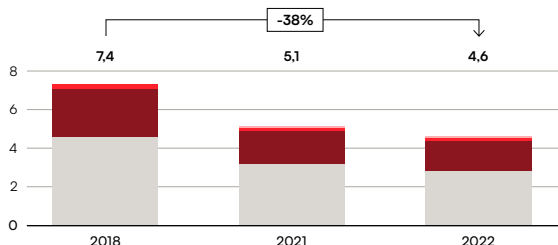
Met behulp van SBTi en na de volledige herziening van zijn koolstofvoetafdruk in overeenstemming met het GHG Protocol, heeft Befimmo voor elk van de scopes CO₂e-uitstootreductiedoelstellingen vastgesteld.

Scopes 1 en 2

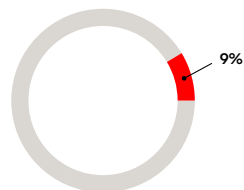
Befimmo bevestigt haar verbintenis ten aanzien van SBT om de absolute CO₂e-uitstoot van de scopes 1 en 2 tegen 2030 met 50% te verminderen ten opzichte van het referentiejaar 2018.

In 2022 bedraagt de totale absolute vermindering ten opzichte van 2018 38%, terwijl de absolute energieregerelateerde uitstoot in dezelfde periode met 34% zijn gedaald, ondanks een toename van de uitstoot van gebouwen die door huurders worden beheerd.

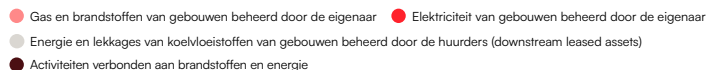
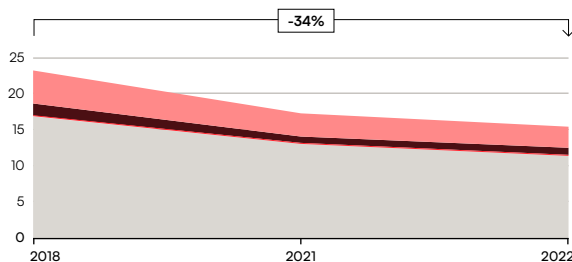
UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) (KT CO₂E)



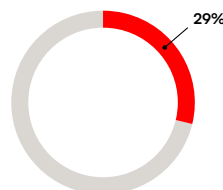
UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (% TOTALE KOOLSTOFVOETAFDruk IN 2022)



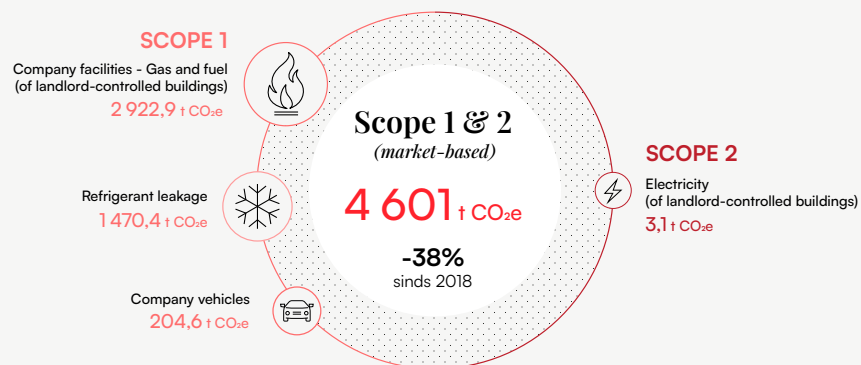
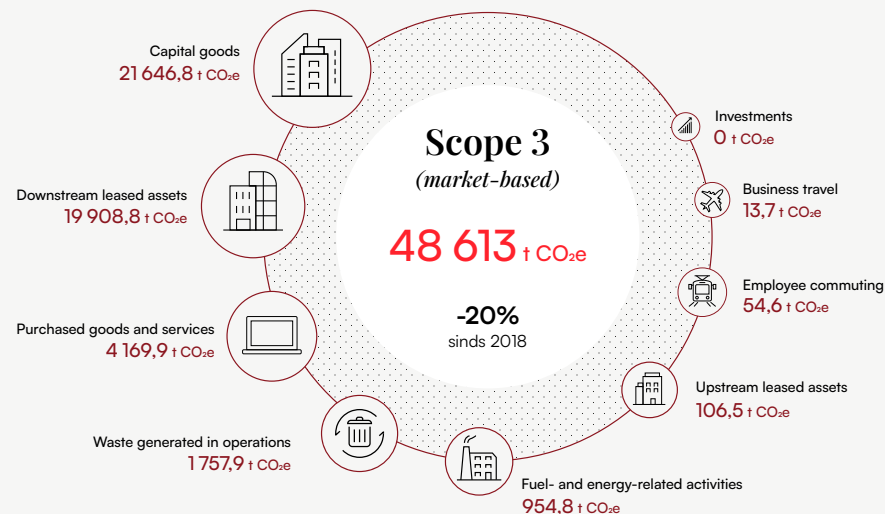
ENERGIEGERELATEERDE UITSTOOT (MARKET-BASED) (KT CO₂E)



UITSTOOT VERBODEN AAN ENERGIE (% TOTALE KOOLSTOFVOETAFDruk IN 2022)



GHG PROTOCOL



De categorieën zijn in het Engels vermeld om de door de GHG Protocol gebruikte termen te respecteren.



Concreet betekent dit een gemiddeld niveau van specifieke uitstoot verbonden aan het energieverbruik van de door de eigenaar beheerde gebouwen (scopes 1 en 2) gelijk aan 8 kg CO₂e/m².

De uitstoot voor het referentiejaar 2018 is geactualiseerd op basis van de nieuwe methodologie. Deze zijn aangepast, verhoogd en nieuw verdeeld over de scopes als gevolg van:

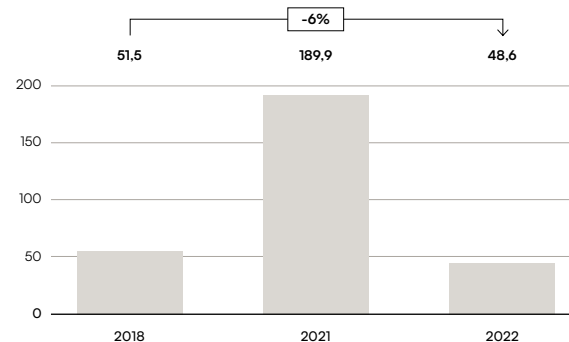
- De historische extrapolatie van bepaalde gegevens (met betrekking tot verwarming, elektriciteit, bedrijfsafval, waterverbruik, gebruik van back-up units, koelmiddelverliezen, etc.) om alle gebouwen in de portefeuille te dekken;
- De integratie van de gegevens van de Silversquare-centra, met inbegrip van de centra in gebouwen buiten de portefeuille van Befimmo.

Scope 3

Aangezien een zeer groot deel van de totale uitstoot van Befimmo binnen scope 3 valt, verbindt de Vennootschap zich ertoe om de absolute scope 3 BKG-uitstoot (behalve uitstoot in verband met aankopen) met 30% te verminderen tegen 2030 (in vergelijking met 2018).

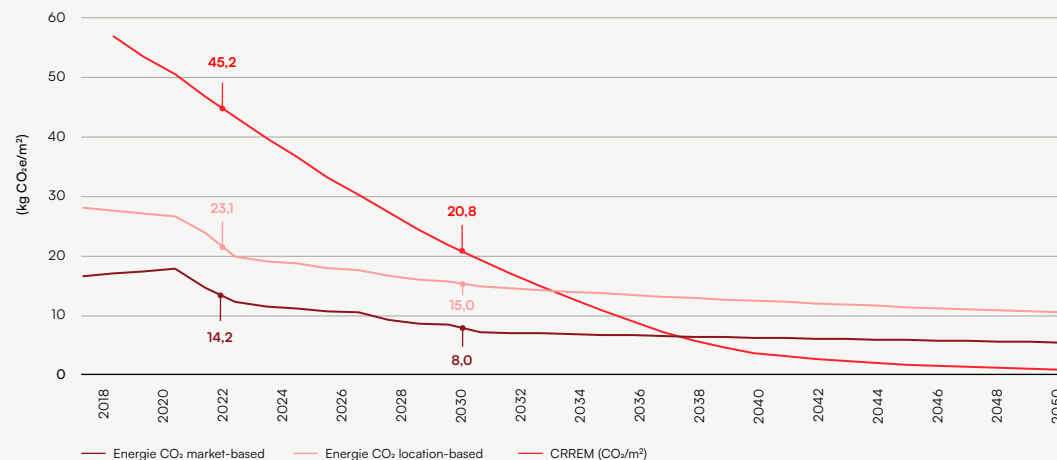
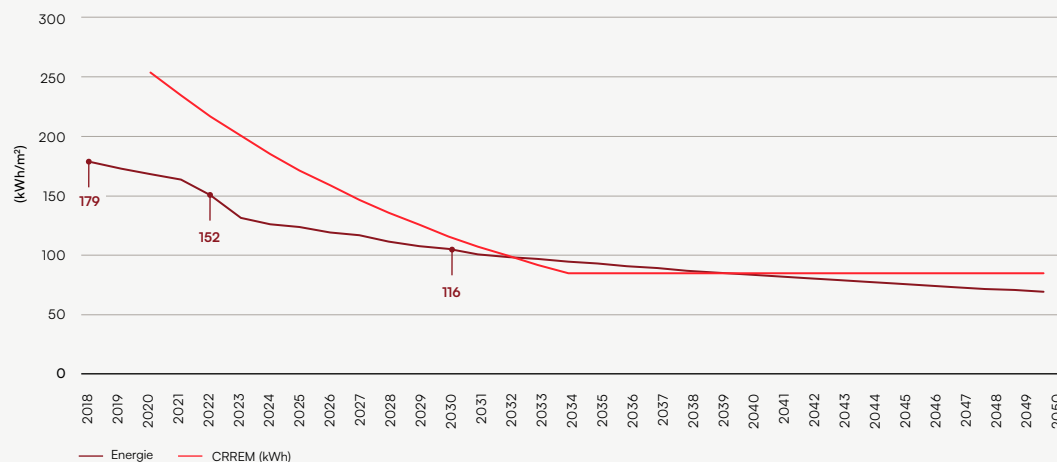
In 2018 bedroeg de totale scope 3 uitstoot, exclusief de uitstoot van aankopen, 51,5 kt. In 2022 bedraagt de totale uitstoot 48,6 kt, een vermindering met 6%.

UITSTOOT VAN SCOPE 3 (MARKET-BASED) (KT CO₂E) ZONDER DE AANKOPEN



De belangrijke uitstoot in 2021 heeft te maken met het nieuwbouwproject van het Quatuor-gebouw (60.000 m²) dat in 2022 werd opgeleverd.

Befimmo is zich ervan bewust dat een groot deel van haar uitstoot verband houdt met de (her)ontwikkelingsprojecten die ze initieert. Daarom voert ze systematisch levenscyclusanalyses uit van haar projecten en gebruikt ze de resultaten van die analyses om de koolstofimpact zo veel mogelijk te beperken over de hele levenscyclus van de gebouwen die ze op de markt brengt.

BKG-PRESTATIES VAN BEFIMMO IN VERGELIJKING MET DE CRREM-BENCHMARK - GEBOUWEN BEHEERD DOOR DE EIGENAAR (KG CO₂e/M²)DE ENERGIEPRESTATIES VAN BEFIMMO IN VERGELIJKING MET DE CRREM-BENCHMARK- GEBOUWEN BEHEERD DOOR DE EIGENAAR (kWh/M²)

Analyse van scenario's voor decarbonisatie en energiereductie voor de portefeuille en per gebouw (CRREM)

Met de CRREM-tool, ontwikkeld door een Europees consortium, beschikt Befimmo niet alleen over een globaal overzicht van de prestaties van haar portefeuille, maar ook over een kader om de overgangsriscico's voor elk gebouw te evalueren. De gedetailleerde analyse maakt het mogelijk om het "omslaggpunt" te bepalen, dat het moment aangeeft waarop de CO₂e-uitstoot groter wordt dan het maximaal haalbare in het decarbonisatietraject dat in het Paris Agreement is vastgelegd.

Zo beschikt Befimmo over een risico-indicator voor achterhaaldheid op milieuvlak, waarmee ze rekening kan houden met de vooruitzichten van renovaties, verbeteringen, verkopen en/of aankopen van activa in haar portefeuille, in overeenstemming met haar strategie.

De grafiek hiernaast illustreert het reductietraject dat Befimmo volgt om de uitstoot van respectievelijk scopes 1 en 2 van de gebouwen in verhuurde staat te verminderen (in market-based en location-based).

Dit laatste is gebaseerd op bekende (her)ontwikkelingsprojecten tot 2030 en is afgestemd op het nieuwe CRREM-traject tot die datum. Daarna is het absoluut noodzakelijk dat Befimmo een gedetailleerd actieplan uitwerkt en vastlegt om na te gaan of zij zich aan de koolstofvrije doelstelling van 2050 houdt. Dit plan wordt momenteel opgesteld en zal in 2023 klaar zijn.

In 2022 is de specifieke uitstoot (market-based) (14,2 kg CO₂e/m²) van de gebouwen in eigen beheer lager dan in het referentiejaar 2018 (16,2 kg CO₂e/m²). Dit is een daling van 12%, terwijl de doelstelling is vastgesteld op -50% tegen 2030. Dit is met name te danken aan het einde van de verplichte maatregelen om gebouwen te overventileren als gevolg van de pandemie, maar ook aan de energiecrisis.

Ook de terugkeer van een aantal efficiënte gebouwen na renovatie heeft tot dit resultaat bijgedragen.

Befimmo vult haar CO₂e-reductiedoelstellingen aan met een doelstelling om het specifieke energieverbruik van de gebouwen in verhuurde staat te verminderen. In 2018 bedraagt de behaalde waarde 179 kWh/m²; in 2022 is dat 152 kWh/m², terwijl de doelstelling is om tegen 2030 116 kWh/m² te bereiken, overeenkomstig de aanbevelingen van de CRREM.

Rol en belang van energieprestaties

De energieprestaties van de gebouwen spelen een sleutelrol in de verwezenlijking van de ambitieuze doelstellingen van Befimmo om de CO₂e-uitstoot tegen 2030-50 te verminderen.

Een belangrijke prioriteit voor Befimmo bestaat erin het energieverbruik verder te verminderen door een goed beheer van de operationele gebouwen en het comfort van de bewoners te verzekeren. De (her)ontwikkeling en commercialisering van nieuwe, performante gebouwen is essentieel voor de Vennootschap om de doelstellingen die ze zich heeft gesteld, te bereiken. De teams werken samen om de uitdagingen van rationeel energiegebruik en vermindering van de CO₂e-uitstoot in de hele onderneming en de hele waardeketen aan te pakken.

Befimmo investeert voortdurend om de bestaande technische installaties te verbeteren en te optimaliseren.

Oudere gebouwen, die ondanks eerdere verbeteringen minder efficiënt zijn, zullen geleidelijk gerenoveerd worden en op termijn vervangen worden door gebouwen die efficiënter zijn dan wettelijk verplicht is. Befimmo denkt vooruit en sluit zich aan bij de Europese politieke visie op duurzaam bouwen.

Tegen 2026 zal ongeveer 20%¹ van de oppervlakte van de gebouwen beheerd door de eigenaar niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Het totale specifieke energieverbruik van de gebouwen beheerd door de eigenaar ligt in 2022 8% lager dan in 2021. Dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat het jaar 2022 aanzienlijk kouder was dan 2021. Het effect van het einde van de pandemie werd zeker gecompenseerd door de energiecrisis.

Het specifieke elektriciteitsverbruik in 2022 van gebouwen beheerd door de eigenaar ligt iets hoger (5%) dan in 2022, maar nog steeds aanzienlijk lager (19%) dan in 2018.

Befimmo investeert voortdurend om de bestaande technische installaties te verbeteren en te optimaliseren.

Het gebruik van fossiele brandstoffen verminderen en de capaciteit voor zelfopwekking in hernieuwbare energie verhogen

Befimmo wil tegen 2030 haar directe CO₂e-uitstoot die verband houdt met de aankoop van verwarmingsbrandstoffen voor gebouwen die door de eigenaar worden beheerd, met 50% verminderen.

Om dat doel te bereiken, zijn de (her)ontwikkelingsprojecten zo opgevat dat de vraag naar verwarming zoveel mogelijk beperkt wordt (hoge isolatieprestaties, optimalisering van de externe winsten, enz.) door aan die vraag te voldoen met alternatieven voor de fossiele brandstoffen, zoals geothermische energie en/of warmtepompen, en door de productie van hernieuwbare energie te maximaliseren.

Elektriciteitsleveringscontract voor de portefeuille

Befimmo heeft een contract ondertekend voor de levering van groene stroom aan alle gebouwen die door de eigenaar beheerd worden. Dit belet de Vennootschap niet om haar initiatieven en concrete acties ter vermindering van het verbruik voort te zetten.

Om ervoor te zorgen dat Befimmo, naast het groenestroomleveringscontract dat zij heeft opgesteld voor de gebouwen beheerd door de eigenaar, de bewoners van de gebouwen beheerd de huurder aanmoedigt om zelf een groenestroomleveringscontract af te sluiten. Een ander alternatief is hen de mogelijkheid bieden om toe te treden tot het groene contract dat Befimmo heeft opgesteld.

Dit kan enerzijds betekenen dat in sommige van haar gebouwen netwerkinfrastructuurwerken worden uitgevoerd en anderzijds dat de bewoners van bepaalde sites waarover Befimmo geen controle heeft over de energiebevoorrading voortdurend worden gesensibiliseerd.



540 M²
zonnepanelen (113 kWp)
voor Paradis Express

7.072,95 M²
zonnepanelen (1.194 kWp)
voor de portefeuille

¹. Percentage berekend voor de gehele portefeuille, rekening houdend met geïdentificeerde projecten en renovaties die minder dan vijf jaar geleden zijn voltooid.

Optimalisering van de werking van de technische installaties

In 2018 installeerde Befimmo in sommige van haar gebouwen nieuwe software om de gegevens van de regelsystemen te analyseren.

Aanvankelijk worden alle gegevens van de programmeerbare of andere regelaars in het netwerk op regelmatige tijdstippen geregistreerd om een "big data"-systeem te creëren. De software verwerkt de gegevens om samengevatte en praktische informatie te presenteren, zodat het gedrag van de installaties in real time of in een later stadium kan worden geanalyseerd. Zo kan inzicht worden verkregen in de precieze werking van de processen en kunnen eventuele problemen met het ontwerp, de regeling of de controle van de installaties worden opgespoord. In geval van een probleem kan het instrument de procesketen onderzoeken die tot de disfunctie heeft geleid en de oorzaak ervan opsporen. Op die manier kan het energieverbruik worden beperkt en het comfort van de huurders worden verbeterd. Befimmo zal deze oplossing verder uitrollen in andere gebouwen. De Vennootschap investeerde ook in Building Management Systems (BMS) voor sommige van haar gebouwen die nog niet uitgerust waren. Dankzij deze installaties zal nog meer energie bespaard kunnen worden en zal het comfort beter opgevolgd kunnen worden.

Vooruitzichten

Befimmo zal haar langetermijnplan voor de vermindering van CO₂e voortzetten door haar strategie te ontwikkelen en te vervolledigen met de hulp van SBTi, CRREM en haar koolstofvoetafdruk.

In al haar (her)ontwikkelingsprojecten wordt rekening gehouden met de integratie van zonnepanelen; tegen 2025 wil Befimmo de geïnstalleerde capaciteit (kWp) verdubbelen. Om deze doelstelling eventueel te overtreffen, worden ook studies uitgevoerd over de mogelijkheid om bepaalde bestaande gebouwen uit te rusten, hetzij via zelffinanciering, hetzij via een derde investeerder. Zo is Befimmo bijvoorbeeld eind 2022 een verbintenis aangegaan met een derde investeerder om een gedetailleerde studie uit te voeren om alle gebouwen van het Ikaros-Park uit te rusten met fotovoltaïsche installaties voor een totaal van minstens 750 kWp. Deze installaties moeten het mogelijk maken om ongeveer 30% van het elektriciteitsverbruik van het Park te dekken.

Parallel hiermee, ook al staat de energiemarkt dat momenteel niet toe, zal Befimmo voortdurend alle mogelijkheden evalueren om de productie van hernieuwbare energie te stimuleren en te ondersteunen, met name door contracten op te stellen voor de levering van groene stroom met garantie van oorsprong van lokale producenten.

Befimmo en Silversquare werken samen aan een geïntegreerde ESG-strategie, rekening houdend met de specifieke aspecten verbonden aan coworking, en met de integratie van Silversquare in het Actieplan 2030. Beide teams zullen blijven samenwerken om de koolstofvoetafdruk van hun activiteiten te verkleinen.

Befimmo zal haar langetermijnplan voor de vermindering van CO₂e voortzetten door haar strategie te ontwikkelen en te vervolledigen met de hulp van SBTi, CRREM en haar koolstofvoetafdruk.

1. Afhankelijk van de grootte van het gebouw en het aantal technische installaties, bedraagt het aantal meetpunten tussen 12.000 en 18.000.

Bijdragen tot de aanpassing aan de klimaatverandering

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

De implementatie van de TCFD-aanbevelingen helpt de Vennootschap om bij te dragen tot de aanpassing aan de klimaatverandering en te beschikken over een bedrijfsmodel en -strategie die verenigbaar zijn met de overgang naar een duurzame economie, met de beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5°C, en die bijdraagt tot de doelstelling om de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken, in overeenstemming met de Paris Agreement.

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Afstemming op de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

DOELSTELLING → VOLLEDIG IN OVEREENSTEMMING TEGEN 2026

Beschrijving en aanpak

In 2021 is Befimmo begonnen met de uitvoering van de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Deze vrijwillige informatieverschaffing stelt bedrijven in staat om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op te nemen in hun risicobeheer en hun strategische planningsprocessen.

Befimmo wil grondig nadenken over haar waardecreatie op lange termijn in een context waarin de impact van de klimaatverandering steeds sneller zal toenemen. Door te begrijpen hoe de wereld zou kunnen evolueren doorheen verschillende klimaatscenario's op lange termijn, en door die op kortere termijn retroactief te plannen, zal Befimmo haar Actieplan 2030 kunnen versterken met fundamentele investeringen, niet alleen om het risico te beperken, maar ook om een rendabel businessmodel uit te bouwen dat de opportuniteiten grijpt in deze nieuwe toekomstige realiteit.

De TCFD structureerde haar aanbevelingen rond vier thema's, namelijk governance, strategie, risicobeheer, en indicatoren en doelstellingen. Sinds 2011 maakt Befimmo haar informatie over de klimaatverandering bekend via het CDP (Carbon Disclosure Project), dat een rapporteringsmechanisme biedt in overeenstemming met de aanbevelingen van de TCFD.

Meer details over het TCFD-kader en de uitvoering van de aanbevelingen vindt u in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

✗ NIET-FINANCIËLE STATEN: TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.229

Vooruitzichten

Befimmo wil in de toekomst kwantitatieve informatie verschaffen over klimaatgerelateerde onderwerpen, naarmate ze de aanbevelingen van de TCFD in haar activiteiten integreert.



Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Bevolkingsgroei, verstedelijking, vervuiling en de gevolgen van de klimaatverandering, zoals aanhoudende droogteperiodes, zetten de watervoorraden in Europa onder enorme druk en tasten de kwaliteit ervan aan.

ACTIEPLAN 2030

231,1 l/m²

Specifiek waterverbruik

DOELSTELLING → 226,5 L/M² TEGEN 2030

Beschrijving en aanpak

Tijdens de levenscyclus van een gebouw heeft het verbruik ervan een aanzienlijke ecologische impact.

Waar doorlaatbare oppervlakken beperkt zijn, is de meest voor de hand liggende manier om het stadswaterverbruik te beperken en het rioleringsstelsel te ontlasten, het installeren van systemen voor het opvangen en beheren van regenwater. Het opzetten van wateropvangsystemen voor bestaande gebouwen is vaak ingewikkeld en duur.

Door plaatsgebrek en de inrichting van het sanitaire en drainagenetwerk kunnen dergelijke projecten onrendabel zijn en de globale milieubalans negatief.

Daarom besteedt Befimmo bij elk van haar (her)ontwikkelingsprojecten bijzondere aandacht aan de integratie van systemen voor waterrecuperatie, opvang van regenwater, recyclage van grijswater, lekdetectie en toestellen met laag verbruik, volgens de richtlijnen van het BREEAM-referentiekader, de vereisten van de EU-Taxonomie en haar eigen interne kwaliteitsnormen.

In sommige projecten, zoals ZIN in Brussel, zal Befimmo het water van de grondwateronttrekking ter beschikking stellen van de openbare actoren. Dit permanent beschikbare water kan gebruikt worden voor het besproeien of reinigen van openbare ruimten. Op die manier wil Befimmo meewerken aan de integratie van haar projecten in de stad en haar impact op de samenleving beperken.

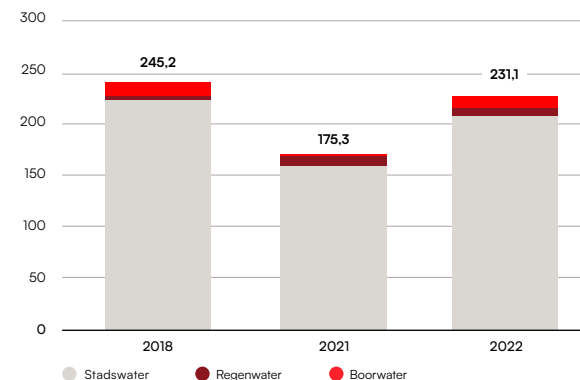
Het specifieke waterverbruik van de portefeuille is in 2022 beduidend hoger (+32%) dan in 2021. Deze stijging is vooral te verklaren door het einde van de pandemie en de geleidelijke herbezetting van de gebouwen.

Vooruitzichten

Befimmo zal het verbruik blijven opvolgen, door verouderde uitrustingen te vervangen door performante, alsook door de gebruikers en onderhoudsbedrijven te sensibiliseren.

De Vennootschap zal ook de mogelijkheden evalueren om in haar exploitatieportefeuille en (her)ontwikkelingsprojecten lekdetectieapparatuur te installeren, aangevuld met aanwezigheids- en automatische uitschakelingsdetectoren op de sanitaire blokken, in overeenstemming met de vereisten van de BREEAM- en DGNB-referentiekaders.

INTENSITEIT VAN HET WATERVERBRUIK (L/M²)



3.947 M³
regenwater gerecupereerd

→ 2,26% VAN HET TOTALE JAARLIJKSE VERBRUIK

23
Gebouwen uitgerust met een regen- of grondafvoersysteem

→ 25% VAN DE PORTEFEUILLE (M²/M²)

Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Gebouwen zijn een van de grootste energieverbruikers die verantwoordelijk zijn voor 36% van de energiegerelateerde CO₂e-uitstoot, exclusief de ingebedde uitstoot van productie, bouw, renovatie en afgedankte gebouwen. De bouwsector verbruikt ook 50% van het gewicht van de materialen die we in de EU gebruiken en is verantwoordelijk voor 30% van het afval dat we produceren¹.

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten² onderworpen aan een inventaris van materialen

DOELSTELLING → 100% (PERMANENTE DOELSTELLING)

100%

Deel van aanpasbare projecten²

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

1. www.bpie.eu.

2. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN, Pacheco).

Beschrijving en aanpak

Eén van de voorwaarden voor elk renovatieproject van Befimmo bestaat erin om een inventaris op te maken van het bestaande materiaal met hergebruikspotentieel. Deze inventaris maakt het mogelijk om samen met het Designteam een hergebruiksplan op te stellen dat gericht is op een maximaal hergebruik op of buiten de site. Met dit plan wordt rekening gehouden bij de opmaak van het ontmantelingsdossier.

Befimmo eist ook dat voor elk van haar (her)ontwikkelingsprojecten rekening wordt gehouden met de toekomstige aanpasbaarheid van de projecten naar andere functies toe, door bijzondere aandacht te besteden aan de plaats en de omvang van de verticale kringlopen en de technische schachten, alsook aan de veelzijdigheid van de mantel. In de praktijk tekent het Designteam voor elk project plannen uit voor andere functies dan die welke oorspronkelijk gepland waren.

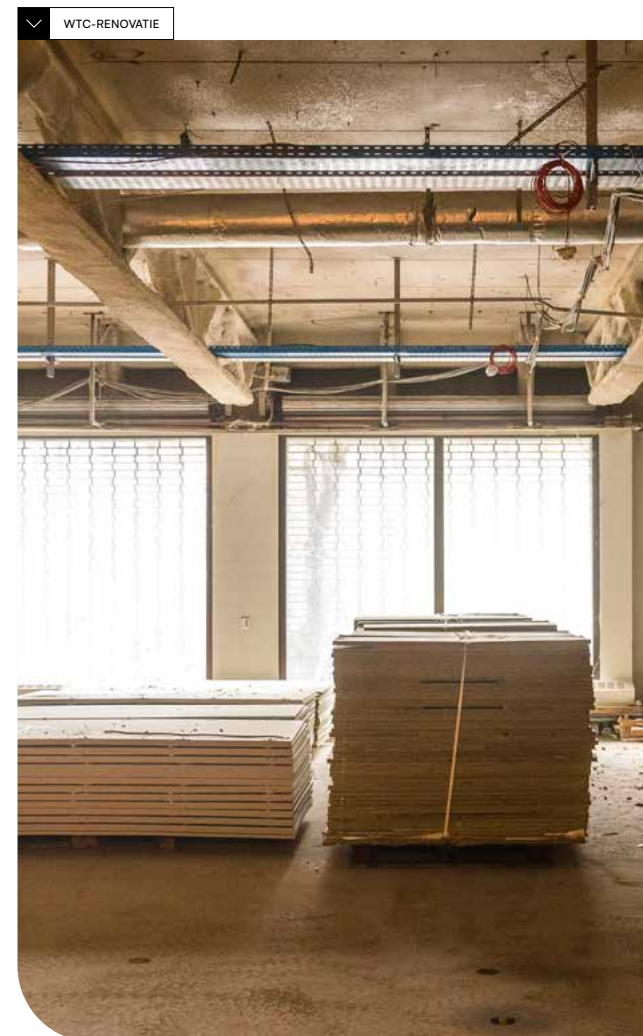
Deze twee vereisten in termen van circulariteit passen in de aanpak van Befimmo om de productie van afval en het gebruik van hulpbronnen die verband houden met haar activiteit, nu en in de toekomst, te beperken.

Bovendien zet Befimmo zich in voor een betere sortering en opvolging van afval, zowel operationeel als bouwafval, om het recyclagepercentage te maximaliseren.

In 2022 werd 51% van het operationele afval niet naar stortplaatsen of verbrandingsovens gebracht. Voor bouwafval bedroeg het recyclagepercentage 81% en werd minder dan 1% naar stortplaatsen gebracht.

Vooruitzichten

Op basis van de ervaring die werd opgedaan met de uitvoering van inventarisaties en hergebruikplannen op projecten in de ontwerpfase, wil Befimmo overwegen om een minimumniveau van hergebruik vast te leggen dat in elk nieuw project moet worden behaald.



Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Ondanks belangrijke verbeteringen in de afgelopen decennia, blijft verontreiniging schade toebrengen aan burgers en ecosystemen. Zij veroorzaakt talrijke lichamelijke en geestelijke ziekten en is een van de vijf belangrijkste oorzaken van biodiversiteitsverlies. Verontreiniging brengt voor de samenleving en ecosystemen hoge kosten met zich mee, onder meer gezondheidsgerelateerde kosten, saneringskosten (bv.: afvalverwerking, bodemsanering) en verlies van ecosystemen.

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Aanscherpen en verbeteren van de selectiecriteria voor bouwmaterialen

DOELSTELLING → PERMANENTE DOELSTELLING

Beschrijving en aanpak

Keuze van materialen en producten

Sinds 2017 heeft Befimmo een reeks aan vereisten ontwikkeld waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van een bestek. Sommige van die eisen hebben betrekking op de materiaalkeuze, bijvoorbeeld:

- Het gebruik van hergebruikte materialen overwegen;
- Voorrang geven aan plaatselijk beschikbare grondstoffen;
- Het gebruik van materialen en elementen uit duurzame productie/ exploitatie bevorderen (bv.: FSC- of PEFC-certificering voor hout en materialen op houtbasis);
- Materialen op basis van hernieuwbare grondstoffen gebruiken;
- De voorkeur geven aan producten met gerecycleerde inhoud;
- Materialen en elementen kiezen met een lage impact op de menselijke gezondheid (bv.: classificatie A+ of Ecolabel voor verf, vernis, coating of lijm);
- Gebruik maken van TOTEM om de varianten van materiaalkeuze te vergelijken;
- De voorkeur geven aan robuuste materialen die gemakkelijk te onderhouden zijn;
- Uit de technisch geldige opties: het materiaal of product kiezen dat het meest respectvol is voor het milieu en de gezondheid (van werknemers en bewoners) (bv.: C2C-certificering voor tapijt).

Deze eisen zijn geïnspireerd op duurzaamheidsreferentiekaders, best practices, enz. en evolueren mee met de technologische vooruitgang en de feedback uit de praktijk.

Bodembeheer en beschermde gebieden

De regelgeving in België behandelt een groot aantal aspecten van bodemverontreiniging. Zoals de wet voorschrijft, voerde Befimmo voor al haar (her)ontwikkelingsprojecten, met inbegrip van mogelijk verontreinigde sites (brownfields), een milieubeoordeling uit. Deze studies zijn ook in overeenstemming met de verwachtingen en criteria van de EU-Taxonomie.

Bovendien heeft Befimmo sinds 2021 een algemene cartografie opgesteld die de bodemtoestand van haar portefeuille weergeeft. Deze cartografie houdt rekening met de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende activiteiten en met de historische informatie over elke site. Dit waardevolle instrument maakt een doeltreffend risicobeheer, de uitvoering van maatregelen ter preventie van verontreiniging en, indien nodig, het uitvoeren van specifieke vereiste studies mogelijk.

Vooruitzichten

In 2022 zette Befimmo de studie van 2021 om haar minimumvereisten inzake materiaalkeuze te verbeteren en te vervolledigen verder, om ze in overeenstemming te brengen met de recentste best practices, zoals die van BREEAM, DNGB en WELL. De werkzaamheden zullen in 2023 worden voltooid en zullen ook rekening houden met de criteria van de EU-Taxonomie.



✓ KUNST 56

Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Toegang tot de natuur in onze steden is nog nooit zo belangrijk geweest. Natuur en natuurlijke omgevingen bieden vele diensten en oplossingen, van het verbeteren van de gezondheid en het welzijn van burgers tot het aanpakken van hedendaagse (stedelijke) problemen zoals overstromingen, temperatuurbeheersing en het aanpakken van luchtvervuiling.

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Bestudering van biodiversiteitsbeheer op de portefeuille

DOELSTELLING → 100% VAN DE AANBEVOLEN ACTIES UITGEVOERD TEGEN 2025

Beschrijving en aanpak

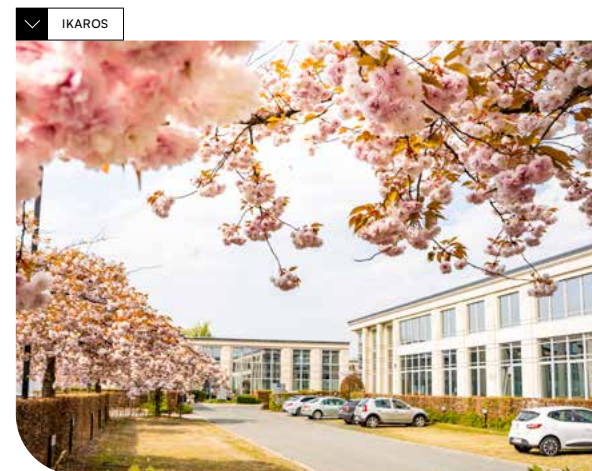
Het overgrote deel van de gebouwen van Befimmo bevindt zich in grote steden of dichtbebouwde stedelijke gebieden. De terreinen waarop de gebouwen staan, zijn meestal terrasgewijs aangelegd en beslaan vaak de volledige beschikbare grondoppervlakte, zodat er weinig lege ruimte overblijft voor natuur en biodiversiteit. Befimmo beperkt haar impact op het milieu en draagt bij tot de verbetering van de biodiversiteit en de levenskwaliteit van de bewoners van de gebouwen door in haar globale aanpak een belangrijke plaats in te ruimen voor de natuur en de wilde fauna. Over het algemeen behandelt de regelgeving in België heel wat aspecten van biodiversiteit. Zoals de wet voorschrijft, heeft Befimmo voor al haar (her)ontwikkelingsprojecten een milieu-evaluatie uitgevoerd.

Om bij (her)ontwikkelingsprojecten rekening te houden met de biodiversiteit, baseert de Vennootschap zich onder meer op de BREEAM- en DGNB-referentiekaders en doet ze een beroep op gespecialiseerde ecologen en landschapsarchitecten. Voor alle (her)ontwikkelingsprojecten die in 2022 worden uitgevoerd en die aan deze certificeringen zijn onderworpen, wordt gestreefd naar een maximum van de kredieten die zijn toegewezen aan "landgebruik en ecologie". Een ecooloog analyseert elk project in detail en doet aanbevelingen om het biodiversiteitspotentieel te maximaliseren. In haar operationele gebouwen besteedt Befimmo bijzondere aandacht aan de ontwikkeling en het goede beheer van groene ruimten (hoe klein ook) via clausules in de standaard onderhoudscontracten, en door criteria voor het behoud van de biodiversiteit toe te passen bij de uitvoering van kleine werken.

In 2020 voerde Befimmo een studie uit naar het verbeteringspotentieel van de biodiversiteit van haar hele portefeuille. In een eerste fase werden 29 sites met interessant potentieel geïdentificeerd, waaruit Befimmo negen prioritaire sites selecteerde.

Zes sites werden door een ecooloog grondig bestudeerd, waarbij de nadruk werd gelegd op de maatregelen ter verbetering van de biodiversiteit, rekening houdend met de technische en financiële haalbaarheid. De eerste maatregelen, waaronder een analyse van de onderhoudscontracten voor de omgeving, werden in 2021 uitgevoerd.

In 2022 besliste Befimmo om het onderhoudscontract voor de Ikaros-site te wijzigen, aangezien deze site de grootste groene zone van de



portefeuille heeft. Bestrijdingsmiddelen zijn verboden en de grasvelden worden omgevormd tot bloeiende weiden. Het gaat om ongeveer 3.800 m² oppervlakte voor biodiversiteit. Bovendien zullen op dit terrein in de toekomst uitsluitend inheemse soorten planten worden geplant.

Vooruitzichten

In de loop van 2023 zullen de onderhoudscontracten voor de groene ruimten van andere Befimmo-sites worden aangepast om alle onkruidverdelgers zoveel mogelijk te elimineren, uitsluitend inheemse soorten aan te planten en het aantal bloeiende weiden te maximaliseren.

In 2023 zal Befimmo een roadmap en een ondernemingsstrategie inzake biodiversiteit uitwerken die aansluiten bij haar duurzaamheidsaanpak. De aanbevelingen van deze roadmap zullen geanalyseerd, gevalideerd en in de portefeuille opgenomen worden volgens een nog te bepalen tijdschema.

Voor (her)ontwikkelingsprojecten zal Befimmo systematisch milieu-effectenstudies uitvoeren volgens de EU-Taxonomie.

Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Certificeringen zijn een stimulans om gebouwen en processen te implementeren die op lange termijn duurzaam zijn. Ze bieden een objectieve beoordeling en definitie van de duurzaamheid van gebouwen. Certificeringen geven betrokken partijen een vergelijkbare indicatie van de prestaties van hun portefeuille.

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van gecertificeerde projecten¹

DOELSTELLING → 100% (PERMANENTE DOELSTELLING)

44%

Deel van de "In-Use" gecertificeerde portefeuille

DOELSTELLING → 35% TEGEN 2022

100%

Deel van de in aanmerking komende portefeuille² gedekt door een energieprestatiecertificaat

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2022

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN, Pacheco).

2. Met uitzondering van een gebouw in herontwikkeling, waarvoor het certificaat is verlopen en na renovatie zal worden vernieuwd.

Beschrijving en aanpak

De aanpak van Befimmo op het vlak van milieucertificering situeert zich op verschillende niveaus.

OP HET NIVEAU VAN DE VENNOOTSCHAP:

Milieumanagementsysteem: ISO 14001 (2015)

Sinds 2010 is het Milieumanagementsysteem (MMS) van Befimmo ISO 14001 (2015) gecertificeerd om een systematische aanpak te garanderen en bij te dragen tot de duurzame uitvoering en controle van haar verbintenissen. De MMS-procedures bestrijken de hele levenscyclus van een gebouw.

In november 2022 besloot Befimmo, als gevolg van het vrijwillige overnamebod van Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV, haar EMS-certificering tijdelijk op te schorten.

Het doel is het EMS opnieuw te certificeren wanneer de interne reorganisatie volledig is doorgevoerd.

OP HET NIVEAU VAN DE PORTEFEUILLE:

BREEAM-, DGNB-, WELL-certificeringen

Voor (her)ontwikkelingsprojecten wil Befimmo dat haar gebouwen milieuprestaties neerzetten die de reglementaire vereisten overtreffen.

Daarom worden al haar (her)ontwikkelingsprojecten gecertificeerd door erkende referentiekaders (BREEAM, DGNB, WELL).

Befimmo past deze referentiekaders ook toe op haar gebouwen in exploitatie. Alle gebouwen onder haar controle kregen in 2010-2011 een BREEAM-certificaat en een vijfjarig verbeteringsprogramma heeft geleid tot het behalen van een minimum Good-niveau voor het Asset-deel.

In 2022 heeft Befimmo de strategische keuze gemaakt om al haar core-gebouwen opnieuw te certificeren volgens BREEAM "In-Use". Zo hebben 24 gebouwen een certificering aangevraagd bij de BRE. 20 daarvan werden daadwerkelijk opnieuw gecertificeerd in 2022.

❗ NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.218

❗ PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.213

Energieprestatiecertificaten

De energieprestatie van de gebouwen wordt ook weerspiegeld in hun EPC-niveau. Befimmo beschikt over energieprestatiecertificaten voor al haar gebouwen in het Brussels Gewest en in Luxemburg².

❗ NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.218

❗ PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.213

Ecologisch label

Befimmo beheert de groene ruimte van haar gebouw in Goemaere volgens de principes van duurzame ontwikkeling en in overeenstemming met de richtlijnen van Eve® (Espace Végétal Écologique) ontwikkeld door ECOCERT. Befimmo is de enige Belgische site die over dit label beschikt (sinds 2011), en het werd in 2022 vernieuwd. De lessen die uit deze certificering kunnen worden getrokken, worden gebruikt voor de uitvoering van verbeteringsmaatregelen voor sites met een verbeteringspotentieel van de biodiversiteit.

Vooruitzichten

In 2023 zal Befimmo enkele van de in 2022 behaalde BREEAM In-Use certificeringen opnieuw bekijken om een actieplan op te stellen om de score verder te verbeteren. Bovendien wil Befimmo volgens de nieuwe Vlaamse regelgeving tegen 2023 voor al haar gebouwen in deze regio een energieprestatiecertificaat behalen.



Innovatieve en duurzame gebouwen creëren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Voor de (her)ontwikkeling en exploitatie van gebouwen zijn grote hoeveelheden energie en hulpbronnen nodig, zoals zand, grind en cement. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energieverbruik in de EU en 36% van de broeikasgasuitstoot afkomstig van energie.

Het opzetten van innovatieve projecten heeft tot doel bewust gebruik te maken van de beschikbare hulpbronnen, het energieverbruik tot een minimum te beperken en het milieu te beschermen. Digitalisering helpt om de kosten te beheersen, de prestaties van het gebouw te verbeteren en het comfort van de huurders te verhogen.

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van innovatieve projecten¹

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2025

¹. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN, Pacheco).

Beschrijving en aanpak

Befimmo wil innovatieve projecten creëren via verschillende technieken zoals BIM en smart building.

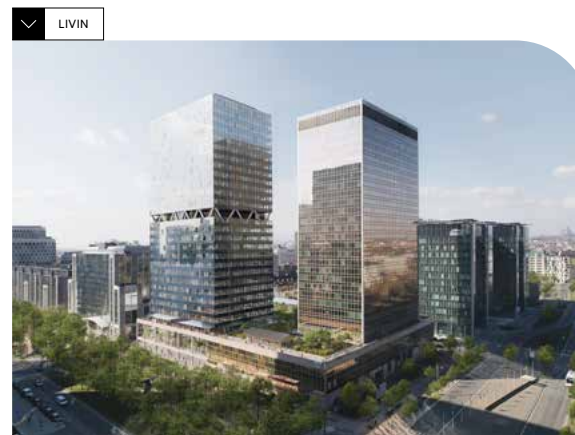
Building Information Management (BIM)

De digitale transitie van Befimmo werd gekenmerkt door het uitrollen van het Building Information Management naar alle (her)ontwikkelingsprojecten.

De BIM-aanpak bestaat erin projecten te ontwikkelen met behulp van een digitaal 3D-prototype van het gebouw, gebruikmakend van samenwerkingsprocessen, en een betrouwbare gestandaardiseerde gebouwendatabase op te bouwen. De belangrijkste voordelen voor Befimmo zijn de beheersing van de kosten, de verbetering van de prestaties van het gebouw en het comfort van de huurders.

Via BIM en de digitalisering van de processen wil Befimmo:

- De samenwerking en co-creatie van (her)ontwikkelingsprojecten optimaliseren, van ontwerp tot exploitatie;
- Een gegevenscontinuüm creëren tussen ontwerp, uitvoering, exploitatie en beheer van gebouwen;
- Het beheer van gebouwen optimaliseren door het leveren van betrouwbare en actuele gegevens (gekoppeld aan digitale plannen) die voor iedereen toegankelijk zijn en compatibel zijn met de geïnformatiseerde beheertools voor gebouwen;
- Een coherent digitaal beheer van haar vastgoedpatrimonium verzekeren;



- De productie van gegevens organiseren als basis voor innovaties (IoT, smart building, enz.) en duurzame groei (circulaire economie, beheersing van het verbruik, enz.).

Slimme gebouwen (smart buildings)

Digitalisering brengt een reeks initiatieven samen om gebouwen "slim" te maken. Gebaseerd op nieuwe technologieën, het delen van gegevens en een ontwerp waarin de gebruiker centraal staat, zullen slimme gebouwen Befimmo in staat stellen om te investeren, een netwerk van gebouwen te ontwikkelen en te exploiteren dat sociaal en ecologisch efficiënt is.

Om die efficiëntie te bereiken, verzamelt Befimmo:

- Gegevens over de gebouwen en verwerkt ze via de BIM-methodologie;
- Feedback over de tevredenheid van gebruikers en klanten via een ontworpen digitaal portaal waarin de gebruiker centraal staat, de "Befimmo App".

Deze inzichten stellen Befimmo in staat om:

- De duurzaamheid van de gebouwen te verbeteren;
- Haar ruimtes aan te passen aan de veranderingen in de werkwereld en maatschappij;
- Diensten aan te bieden in verband met coworking, mobiliteit, catering en vrije tijd voor de betrokken partijen in het gebouw;
- In contact te treden en de dialoog aan te gaan met de gebruikers van Befimmo en met de gemeenschappen;
- Een operationeel beheer en relevante diensten van topklasse leveren, en bij te dragen tot maatschappelijke innovaties.

Befimmo wil ten slotte voorbeeldige ervaringen bieden op het vlak van werken, ontmoeten, delen en leven, en tegelijk gemeenschappen van mensen creëren rond ruimtes en interesses.

Vooruitzichten

Met het oog op het verbeteren van de circulariteit van projecten en het systematiseren van de uitvoering van materialenpaspoorten, startte Befimmo met een analyse van verschillende platforms voor het beheer van circulaire hulpbronnen. Dit werk moet worden afgerond met een strategie die op alle projecten moet worden toegepast.

Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoerssystemen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Steden zijn de drijvende kracht achter de moderne economie en de woonplaats van miljoenen mensen. Momenteel woont 70% van de EU-bevolking in steden, een percentage dat naar verwachting zal oplopen tot bijna 84% in 2050; 23% van de broeikasgasuitstoot van het vervoer in de EU is afkomstig van stedelijke gebieden.

ACTIEPLAN 2030

68%

Deel van de portefeuille dat echte mobiliteitsoplossingen biedt

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

12%

Deel van de portefeuille uitgerust met ten minste 30% van de parkeerplaatsen met een oplaadpunt

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

Beschrijving en aanpak

Voor Befimmo biedt een gebouw echte mobiliteitsoplossingen als de frequentie van het openbaar vervoer, de diversiteit en de toegang tot mobiliteitsoplossingen allemaal bevredigend zijn.

Befimmo heeft geen invloed op de bestaande infrastructuur van het openbaar vervoer en richt zich dus op zachte mobiliteit en onthaalfaciliteiten, op alternatieven voor de auto en op toepassingen die het de werknemers gemakkelijker maken om de gebouwen te bereiken. De eerste prioriteiten zijn dus de bereikbaarheid van de gebouwen met het openbaar vervoer, de voorzieningen voor zachte niet-gemotoriseerde mobiliteit, en de optimalisering van de parkings, met inbegrip van elektrische oplaadstations. In 2022 biedt 68% van de portefeuille echte mobiliteitsoplossingen aan.

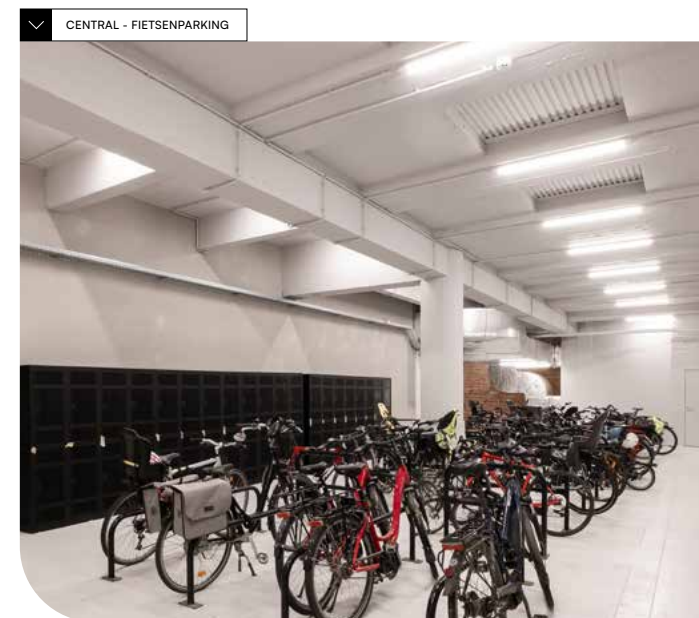
Er wordt een mobility roadmap voor de hele portefeuille van Befimmo uitgevoerd, met een visie op basis van de 2030-Agenda. In 2022 voerde Befimmo voor 26 van haar gebouwen een mobiliteitsaudit uit, waarbij de toegankelijkheid, zowel wat het openbaar vervoer als de actieve mobiliteit betreft, alsook de mobiliteitsinfrastructuur en de kwaliteit ervan werden geanalyseerd. Op basis hiervan kan Befimmo haar mobiliteitsplan uitwerken in concrete acties voor de betrokken gebouwen.

Zachte mobiliteit

Befimmo installeert verder voorbeeldige voorzieningen voor zachte mobiliteit, met douches en lockers, en een goed ontworpen fietsenstalling die rekening houdt met elektrische fietsen, vouwfietsen, bakfietsen en steps. De fietsenstalling van Central, die in november 2021 ingehuldigd werd, is het perfecte voorbeeld van de toekomst van de fietsenstalling en zal model staan voor andere gebouwen. Befimmo zal ook de bestaande infrastructuur aanpassen om beter te beantwoorden aan de behoeften van de actieve pendelaars.

Voortbouwend op het succes van de vijf deelfietsen die vanaf 2021 ter beschikking werden gesteld van de huurders van Central, verhoogt Befimmo de vloot van deelfietsen tot 20 fietsen in 2022. Deze fietsen zijn beschikbaar voor de huurders via een applicatie en zijn verdeeld over vier gebouwen. Tussen juni en december 2022 kan Befimmo trots zijn op bijna 1.500 gebruikers van de fietsen, door zowat 170 verschillende gebruikers per maand. Met meer dan 9.000 afgelegde kilometers hebben de deelfietsen 1,5 ton CO₂-uitstoot vermeden in vergelijking met de wagen.

Deze dienst is dus een succes, een praktische, efficiënte, snelle en nuttige mobiliteitsoplossing om de impact van het vervoer van onze huurders te verminderen.



9 TOEGANKELIJKHEIDSFICHES
ONTWIKKELD IN 2022

IKAROS - LAADSTATIONS



Optimalisering van de parkings

Omdat veel gebruikers van Befimmo's gebouwen zich nog steeds met de auto verplaatsen, werd de optimalisering van de parkings voortgezet, onder meer door de toegang te digitaliseren.

Na in 2021 gewerkt te hebben aan de digitalisering van haar diensten, waaronder de dematerialisering van het beheer van de parkings in haar slimme gebouwen en na het integreren van het parkeerbeheersysteem in de Befimmo App, heeft Befimmo de oplossing van het parkeerbeheersysteem ingezet in vier multi-tenant gebouwen. Dankzij deze mogelijkheid voert elke huurder zijn eigen parkeerbeleid op basis van zijn parkeerplaatsen en kan hij zo het gebruik van zijn parkeerplaatsen verbeteren. Naast deze dienst biedt Befimmo haar gebruikers nog meer mogelijkheden om hun parkeerplaatsen efficiënter te beheren (gegevens, rapportering, enz.) en om de gebruikerservaring van hun werknemers te verbeteren met bijvoorbeeld automatische nummerplatherkenning.

Laadstations

Elektrische voertuigen beleven een doorbraak. Befimmo speelt haar rol en anticipeert op het einde van de thermische motorisering in het komende decennium. De eerste prioriteit van Befimmo was en zal altijd de veiligheid van de bewoners en de conformiteit met de huidige reglementering zijn. De Vennootschap maakt deel uit van een werkgroep met de UPSI, de brandweer van Brussel, de verzekeringsmaatschappij en andere experts om elke opportuniteit voor de installatie van laadstations te analyseren.

Om aan de veiligheidsrichtlijnen te voldoen, heeft Befimmo haar acties in 2022 toegespitst op de voorbereiding van een strategie voor de installatie van laadstations, in overeenstemming met de wettelijke en reglementaire teksten. Bijgevolg moesten de installatieprojecten in de bestaande overdekte parkings worden opgeschort. In haar buitenparkings heeft Befimmo daarentegen 44 oplaadpunten in gebruik genomen in Triomf¹ en legt ze de laatste hand aan de installatie van 92 oplaadpunten in Ikaros.

In haar (her)ontwikkelingsprojecten behoudt Befimmo de doelstelling van 30% van de parkeerplaatsen uitgerust met een oplaadpunt door al in de ontwerpfase rekening te houden met de technische en praktische implicaties.

¹ LinkedIn | Befimmo & Allego partnership.

Vooruitzichten

Befimmo zal blijven werken aan de verbetering van de mobiliteit rond haar gebouwen en ook aan de mobiliteitsinfrastructuur:

- Implementatie van quick wins op basis van de mobiliteitsaudit in sommige gebouwen;
- Verdere invoering van de oplaadstations in onze gebouwen met binnenparking;
- Analyse en inachtneming van de behoeften inzake toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit;
- Ontwikkeling van nieuwe fietsenstallingen en -voorzieningen op basis van de voorbeeldstalling in Central;
- Uitbreiding van de deelfietsen;
- Ontwikkeling van de functionaliteiten van het parkeerbeheersysteem: gebruiksanalyses, mutualisering van de plaatsen, enz.;
- Aanbieden van een efficiënt systeem voor het beheer van laadstations via het parkeerbeheersysteem;
- Creatie van bijkomende bereikbaarheidsfiches voor de strategische gebouwen;
- Voorbereiding van oplossingen om in overeenstemming te zijn met de BWLKE-wetgeving in Brussel.

> 450 oplaadpunten
in 23 gebouwen

De milieu-impact van het team verminderen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Het team maakt deel uit van een ecosysteem dat bestaat uit de Vennootschap, haar dochterondernemingen, leveranciers en andere betrokken partijen. Ons ecosysteem koolstofvrij maken is essentieel om het team erbij te betrekken en het goede voorbeeld te geven.

ACTIEPLAN 2030

92%

Deel van de elektronische inkomende facturen

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2022

100%

Deel van de elektronische uitgaande facturen

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2022

36%

Deel van het team dat zijn mobiliteit heeft aangepast

DOELSTELLING → 40% TEGEN 2025

43 kg/VTE

Hoeveelheid afval

DOELSTELLING → 0 KG/VTE TEGEN 2030

Beschrijving en aanpak

Mobiliteit van het team

De verhuis van de maatschappelijke zetel van Befimmo naar het centrum van Brussel in het Central-gebouw in 2021 is een perfecte illustratie van haar strategie en het belang dat gehecht wordt aan de multimodale toegankelijkheid van haar werkruimten, zowel voor de gebruikers van het gebouw als voor haar eigen teamleden.

Deze verhuis was voor Befimmo ook een gelegenheid om haar team nieuwe ideeën en oplossingen aan te reiken om hun gewoonten te veranderen en hun mobiliteit te verbeteren.

Financiële middelen:

- Invoering van het federale mobiliteitsbudget sinds januari 2021;
- Integratie van mobiliteitsoplossingen via haar cafetariaplan (mychoice@BEFIMMO);
- Terugbetaling van alle kosten in verband met verplaatsingen met het openbaar vervoer.

Organisatorische middelen:

- Invoering van een parkeerbeleid;
- Gebruik van een parkeerbeheersysteem om het gebruik van de parkeerplaatsen te optimaliseren.

In de praktijk:

- Informatiesessie rond het federale mobiliteitsbudget;
- Deelname aan het Bike Project;
- Organisatie van enkele activiteiten tijdens de Europese week van de mobiliteit.

Van de teamleden die in aanmerking komen voor een bedrijfswagen, kiest reeds 36% voor een mobiliteitsbudget of voor een elektrisch, hybride of CNG-voertuig. Na één jaar in de nieuwe hoofdzetel gebruikt 66% van het team een vorm van actieve mobiliteit om Central te bereiken. Befimmo heeft ook het aantal parkeerplaatsen voor haar team met 39% verminderd.

Naast het feit dat Befimmo haar teamleden aanmoedigt om af te zien van het gebruik van de auto, zet de Vennootschap de "vergroening" van haar vloot verder.

In 2022 lag de gemiddelde uitstoot per voertuig (CO₂e/km) van de hele vloot 23% lager dan in 2016 - het resultaat van de toepassing van een geactualiseerd bedrijfswagenbeleid op nieuwe en vervangende voertuigen.

De voertuiggerelateerde CO₂e-uitstoot daalt met 22%, van 296 ton in 2018 naar 232 ton in 2022. Eind 2022 heeft Befimmo geen thermische wagens meer in bestelling, maar wel 53% plug-in hybride en 47% elektrische voertuigen.



16% *van de teamleden koos voor het federale mobiliteitsbudget*

Energieverbruik

Het elektriciteits- en gasverbruik is in 2022 algemeen gestegen ten opzichte van 2021, ondanks een warmer jaar in 2022 en de besparingsmaatregelen die Befimmo naar aanleiding van de energiecrisis heeft genomen. Het waterverbruik is sterk gestegen en is terug op het niveau van voor de pandemie.

In haar hoofdzetel koos Befimmo voor een flexibel systeem, in plaats van overal en altijd te ventileren en te klimatiseren. Het comfort wordt verzekerd in de bezette ruimten en de ventilatie wordt versterkt in functie van de bezettingsgraad via CO₂-sensoren. De gebruiker heeft ook de mogelijkheid om de ramen te openen om te profiteren van de natuurlijke ventilatie en de frisheid van buiten.

Onder bepaalde omstandigheden is het niet aan te raden om natuurlijk te ventileren, omdat dit een risico op energievernietiging inhoudt, en de gebruiker is zich daar niet altijd van bewust. Daarom heeft Befimmo dit systeem aangevuld met een innovatief communicatieplan dat intern werd ontwikkeld. De gegevens van alle sensoren van het gebouw (aanwezigheidsdetectie, temperatuur, CO₂, vochtigheidssensor, weersvoorspelling) worden geanalyseerd door een algoritme dat de gebruiker helpt om het gepaste gedrag aan te nemen. Naargelang de behoeften spoort het gebouw de gebruikers aan om de ramen te openen om de ventilatie- en airconditioningsbehoeften te beperken, of nodigt het de gebruiker uit om de ramen gesloten te houden om de efficiëntie van het airconditioningsysteem te garanderen. Op termijn zal Befimmo de reactie van de gebruikers op de adviezen van het gebouw grondiger analyseren en zo de doeltreffendheid van deze innovatieve oplossing testen.

Afval en papiergebruik

In 2022, na de pandemie en de verhuis, heeft Befimmo opnieuw een gedetailleerde inventaris opgemaakt van het afval van haar team. Als de gegevens van 2022 worden vergeleken met die van 2019, en rekening houdend met het aantal voltijdse equivalenten, bedraagt de vermindering van het totale gewicht aan afval meer dan 20%, van 54 kg naar 43 kg per persoon. Met een totaal gewicht aan afval dat gelijk is aan 3,8 ton afval, zijn we nog ver verwijderd van de nulafvaldoelstelling voor 2030.

Befimmo verstuurt voortaan ook 100% van haar facturen elektronisch en heeft haar leveranciers sterk gesensibiliseerd: 92% van hen verstuurt hun facturen nu ook elektronisch.

Vooruitzichten

Befimmo zal groene mobiliteit blijven promoten, niet langer met een bedrijfswagenbeleid maar wel met een mobiliteitsbeleid en via haar cafetariaplan, waarbij alle teamleden hun mobiliteit kunnen beheren volgens hun behoeften en in combinatie met andere mobiliteitsalternatieven (openbaar vervoer, zachte mobiliteit, enz.).

De Vennootschap zal ook alle partners en leveranciers blijven aansporen om papieren facturen te laten vallen.



Social

In dit deel komen alle belangrijke geplande en/of lopende sociale acties aan bod die een directe impact hebben op de “S”-prestaties van Befimmo, en zo de algemene waardecreatie van de Vennootschap ondersteunen.



ZORG DRAGEN VOOR HET TEAM EN DE GEMEENSCHAP	87
GEMEENSCHAPPEN ONTWIKKELEN EN ANIMEREN	93
COMFORT, ZEKERHEID EN VEILIGHEID VERBETEREN	94
GEBOUWEN IN STEDEN INTEGREREN	96

Het volledige Actieplan 2030, met inbegrip van alle sociale doelstellingen, kan worden geraadpleegd in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.241



Zorg dragen voor het team en de gemeenschap

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

De zorg voor het Befimmo-team en de investering in welzijnsoplossingen zijn van het allergrootste belang voor de algemene motivatie en productiviteit.

ACTIEPLAN 2030

NIET BEREKEND¹

Algemene tevredenheid van het team

DOELSTELLING → 95%
(PERMANENTE DOELSTELLING)

NIET BEREKEND¹

Tevredenheid over de werkbelasting

DOELSTELLING → 8/10
(PERMANENTE DOELSTELLING)

NIET BEREKEND¹

Evenwicht tussen werk- en privéleven

DOELSTELLING → 8/10
(PERMANENTE DOELSTELLING)

1. Wegens de organisatorische veranderingen in verband met het overnamebod heeft Befimmo haar tevredenheidsenquête uitzonderlijk uitgesteld tot H1 2023. De indicatoren met betrekking tot deze enquête werden dus niet berekend in 2022.

HR-pijlers van Befimmo

De teams van Befimmo hebben een uitzonderlijke knowhow ontwikkeld, maar blijven openstaan voor de wereld van morgen en haar evolutie, of die nu verband houdt met de arbeidswereld of met de levensstijl. Vertrouwen in de toekomst, gekoppeld aan nauwgezetheid en anticipatie op de wereld van morgen, zijn de sterke punten van het Befimmo-team. Het HR-beleid heeft tot doel dit team te ondersteunen in zijn inzet, zijn ontwikkeling en zijn welzijn.

De drie pijlers van de HR-filosofie worden hierna toegelicht.



TALENT EN PRESTATIE

Door te investeren in de voortdurende ontwikkeling van het team, zowel individueel als collectief, werd een team uitgebouwd dat stabiel, uiterst gemotiveerd en deskundig is, en dat zich sterk bewust is van de toekomstige uitdagingen in de evolutie van haar vakgebied en relaties. In een wereld die steeds sneller verandert is het ook noodzakelijk om de beste talenten te identificeren en aan te trekken om de transformatie en de vaardigheden van morgen mogelijk te maken. Befimmo moedigt zo ook diversiteit aan als bron van uitwisselingen en creativiteit. Wat is er beter dan een gediversifieerd team om aan de evoluerende vraag van de wereld van morgen te voldoen.



WELZIJN

Welzijn is een centrale pijler van de werkwereld van morgen: fysiek welzijn, in een aangename, ergonomische, goed uitgeruste en veilige omgeving, en psychosociaal welzijn met de flexibiliteit die het iedereen mogelijk maakt om zijn/haar eigen evenwicht te vinden. Befimmo legt de lat nog hoger dan deze basisprincipes en richt in haar gebouwen aangename en inspirerende omgevingen in, dus is het niet meer dan logisch dat ze dit op de eerste plaats voor haar eigen team doet.



GEMEENSCHAP

Bij Befimmo verstaan we het begrip gemeenschap op twee niveaus. In de eerste plaats het bevorderen van het dagelijkse contact tussen de mensen en het versterken van de banden die hen met elkaar en met Befimmo verbinden. In de tweede plaats, de impact die Befimmo en haar team hebben op de ruimere wereld, als verantwoordelijke spelers in de samenleving.

Beschrijving en aanpak

TALENT EN PRESTATIE

Het team ontwikkelen, individueel en collectief

Het talent van de teamleden maximaal benutten is essentieel voor Befimmo. In een perspectief van levenslang leren biedt de Vennootschap haar team toegang tot kwaliteitsvolle opleidingen en ontwikkelingsmogelijkheden om de doeltreffendheid van hun werk te verhogen. Opleidingen kunnen van verschillende aard zijn:

- Bedrijfsgericht: specifieke vastgoedgerelateerde opleidingen of innovatieve thema's;
- Gebaseerd op soft skills: taal- of IT-cursussen;
- Gebaseerd op persoonlijke ontwikkeling: time management of mindfulnesslessen;
- Interne opleidingen: IT-cursussen, opleiding over duurzaamheid of milieu-onderwerpen.

Sinds 2021 wordt ook bijzondere aandacht besteed aan cyberbeveiliging. Het IT-departement organiseert sindsdien regelmatig opleidingen om alle teamleden bewust te maken van de gevaren.

Befimmo organiseerde ook een Insights Programme voor haar hele team om het zelfbewustzijn evenals de kennis van de collega's te vergroten en zo de goede communicatie en de efficiëntie intern te verbeteren.

Bovendien kan elk teamlid of departement op elk moment een opleiding voorstellen aan zijn manager en het HR-departement.

Alle nieuwkomers krijgen een bijkomende opleiding om de manier van werken van Befimmo te leren kennen:

- Het HR-departement verwelkomt nieuwe teamleden en maakt hen wegwijs in alle communicatietools die Befimmo gebruikt om het personeel up-to-date te houden;
- Het IT-departement geeft alle nodige informatie over het IT-materiaal, en de Back-Office Administrator legt alle toegepaste veiligheidsprocedures uit;
- Nieuwe teamleden krijgen een verplichte bewustmaking inzake duurzaamheid en een ISO 14001 opleiding in de loop van hun inwerkjaar;

- Zij ontmoeten ook de Compliance Officer tijdens hun eerste week om een verplichte introductie te krijgen in officiële governance documentatie zoals de Ethische Code, de beleidslijnen van de Vennootschap en de EU General Data Protection Regulation.

Teamleden hebben ook de mogelijkheid om deel te nemen aan transversale projecten, die betrekking hebben op activiteitgerelateerde onderwerpen, interne organisatie, innovatie en digitale thema's.

Naast een permanente dialoog ontvangt elk teamlid een jaarlijkse evaluatie, gericht op communicatie en personeelsontwikkeling. Befimmo heeft doelstellingen en verwezenlijkingen op het vlak van duurzaamheid geïntegreerd in haar evaluatiedocument voor elk teamlid, wat de interne bewustwording inzake duurzaamheid versterkt.



89 MEDEWERKERS¹
allemaal met een bediendenstatuut
en een contract van onbepaalde duur

Genderdiversiteit
57% MANNEN & **43%** VROUWEN

42 JAAR
gemiddelde leeftijd

2 NIEUWE
TEAMLEDEN
- 1 man en 1 vrouw
- gemiddelde leeftijd van 34 jaar
- EPRA new hire rate: 2,25%

13 VERTREKKEN
- 5 mannen en 8 vrouwen
- 6 personen die ontslag namen,
2 die met pensioen gingen en 5 die ontslag kregen
- gemiddelde leeftijd van 44 jaar
- EPRA turnover rate: 14,61%

33,7 UREN
opleiding per persoon voor een
gemiddeld budget van 2.032,39 €/jaar
(IT en talen inbegrepen)

100%
jaarlijks geëvalueerde teamleden

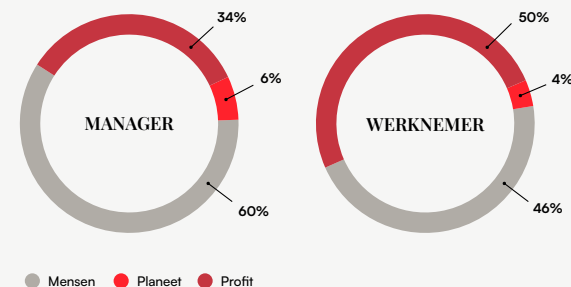
4 GEVALLEN
van interne mobiliteit

7 GEVALLEN
van interne promotie

33,1%
LOONKLOOF

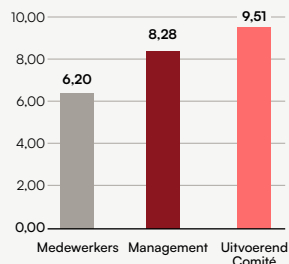
6,4 JAAR
gemiddelde anciënniteit

VERDELING VAN DE OPLEIDINGSUREN BUITEN TALEN- EN IT-OPLEIDINGEN

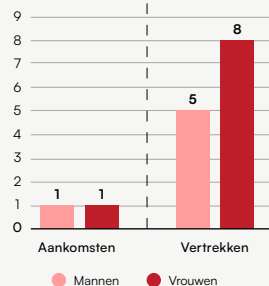


1. Met uitsluiting van het Uitvoerend Comité en de consultants.

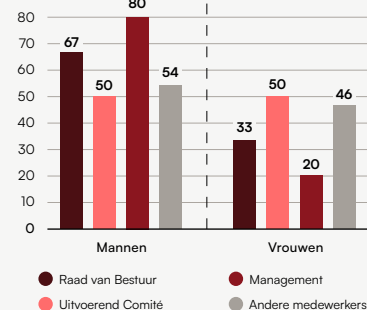
GEMIDDELTE ANCIËNNITEIT (JAREN)



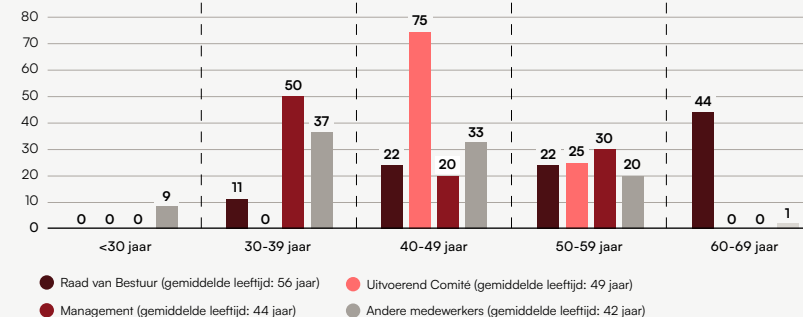
AANKOMSTEN/VERTREKKEN (EENHEDEN)



VERDELING MANNEN/VROUWEN (%)



VERDELING LEEFTIJD (%)



Talent identificeren, aantrekken en houden

Befimmo's aanwervingsbeleid steunt evenzeer op gedeelde waarden als op soft skills en technische bekwaamheden. Bovendien spreekt de Vennootschap tijdens de hele rekruteringsprocedure, van de publicatie van de vacatures tot de selectiegesprekken, geen enkel oordeel uit dat als discriminerend zou kunnen worden beschouwd. Befimmo publiceert haar vacatures op de corporate website, op LinkedIn en op het Intranet.

Befimmo hanteert een afgestemd, open en gediversifieerd loonbeleid, zonder onderscheid te maken op basis van geslacht, afkomst, geloof of seksuele geaardheid. Het loonpakket omvat:

- Een basissalaris dat afhankelijk is van het Paritair Comité 200;
- Een eenmalige bonusregeling (CAO 90) gekoppeld aan de resultaten en inspanningen van de Vennootschap op het vlak van duurzaamheid;
- Een reeks extralegale voordelen zoals een uitgebreide pensioenregeling, levensverzekering, ruime dekking van de gezondheidszorg, invaliditeits- en arbeidsongeschiktheidsverzekering en ouderschapsverlof;
- Maaltijdcheques en ecocheques;

- De nodige uitrusting voor een perfecte uitvoering van de job zoals de nieuwste laptops en gsm's;
- Mobiliteitsoplossingen zoals bedrijfswagens, elektrische vouwfietzen, gemeenschappelijke voertuigen en mobiliteitspakketten (mobility@BEFIMMO) zodat teamleden de mobiliteitsoplossing kunnen kiezen die het best beantwoordt aan hun behoeften;
- Fruitmanden, gezonde ontbijten of lunches en toegang tot sport- en welzijnslessen voor een gezond lichaam en een gezonde geest;
- Een maandelijkse premie van 50 € uitgekeerd aan alle teamleden in het kader van het intensievere thuiswerk;
- Een systeem waarbij een deel van de jaarlijkse bonus wordt ingeruild voor extralegale voordelen, zoals extra vrije dagen, informaticatools, terugbetaling van de particuliere pensioenverzekering, leasing van fietsen, een mobiliteitskaart, enz. (mychoice@BEFIMMO).

Dit geldt voor alle vaste teamleden, die allemaal vanuit het hoofdkantoor in Brussel werken (de belangrijke locatie van activiteit).

Wat de interne mobiliteit betreft, wordt bij elke vacature de functieomschrijving op het Intranet gepubliceerd. Dit geeft teamleden de kans om van functie te veranderen zonder de Vennootschap te verlaten. De mogelijkheden voor interne mobiliteit en talent management zorgen ervoor dat het personeelsverloop beperkt blijft en de motivatie hoog.

Sociaal overleg verzekeren

Befimmo leeft de regels van de Belgische arbeidswetgeving na en past ook andere regelgevingen toe, zoals:

- De conventies van de Internationale Arbeidsorganisatie (IAO);
- De OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen;
- De principes van het UN Global Compact.

Deze in de bovengenoemde wet- en regelgeving vastgelegde regels omvatten onder meer de eerbiediging van de mensenrechten, de eerbiediging van de vrijheid van vereniging, het recht op collectieve onderhandelingen, de afschaffing van alle vormen van gedwongen

of verplichte arbeid, de daadwerkelijke afschaffing van kinderarbeid, de afschaffing van discriminatie in arbeid, loon en beroep, en stellen duidelijke voorwaarden ten aanzien van de minimumleeftijd voor arbeid, het minimumloon en de werktijden.

Befimmo wil steeds een menselijke aanpak en een open dialoog met haar hele team over alle onderwerpen.

In 2022 leidde het overnamebod van Brookfield ertoe dat Befimmo haar juridische structuur moest reorganiseren. Een van de gevolgen voor het personeel was dat 80% van hun team naar een andere juridische entiteit werd overgeplaatst. Deze verandering werd doorgevoerd in het kader van de Collectieve Arbeidsovereenkomst 32 bis. De informatieregels en het respect voor de arbeidsvoorwaarden van de werknemers werden volledig gerespecteerd.

Ten slotte wordt het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen gewaarborgd door verplichte sociale verkiezingen, die om de vier jaar plaatsvinden. In 2020 werd dit proces onderbroken wegens gebrek aan kandidaten. De volgende verkiezingen zullen in 2024 worden gehouden. Tijdens deze sociale verkiezingen informeert het HR-departement alle teamleden over hun recht op vrije vereniging en collectieve onderhandelingen.

Tijdens het rapporteringsjaar werden geen gevallen van niet-naleving van sociale en economische wet- en regelgeving gemeld.

Diversiteit

De zichtbare en niet-zichtbare kenmerken van elk individu

Inclusie

De verschillende kenmerken van elke persoon combineren om een gemeenschappelijk doel te bereiken

Diversiteit, inclusie en gelijke kansen aanmoedigen

Diversiteit wordt bij Befimmo gezien als een bron van kennisdeling. Ons aanwervingsbeleid staat open voor diversiteit en zonder selectiecriteria die direct of indirect verband houden met geslacht, leeftijd, handicap, afkomst, geloof of seksuele geaardheid.

Genderdiversiteit

Befimmo heeft een goed gendersamenwicht in haar team (57%-43% M/V) en in haar Uitvoerend Comité (50%-50% M/V). Ze steunt de gelijke behandeling van mannen en vrouwen op het vlak van toegang tot tewerkstelling, opleiding, promotie en arbeidsvoorwaarden. Het loonbeleid garandeert een eerlijke behandeling van mannen en vrouwen, uitsluitend op basis van niet-gendercriteria, zoals interne consistentie en sectorale benchmarks.

Diversiteit in leeftijd

Befimmo heeft een zeer gediversifieerde leeftijdsverdeling. 8% van de teamleden is jonger dan 30, terwijl 22% ouder is dan 50. Befimmo wil jong talent blijven aantrekken, maar ook oudere teamleden aan het werk houden en hen helpen bij de overgang naar hun pensioen.

Geen discriminatie en intimidatie

De Vennootschap verzet zich uitdrukkelijk tegen elke vorm van discriminatie via een Ethische Code en het intern arbeidsreglement, die aantonen dat ze een transparante dialoog en non-discriminatie nastreeft. Bij overtreding van de code kunnen teamleden elk geval van (vermoedelijke) intimidatie of discriminatie vertrouwelijk melden bij het HR-departement of de Compliance Officer. Elk voorval wordt grondig onderzocht en zal worden gevolgd door een disciplinaire sanctie, zoals vermeld in het interne arbeidsreglement. Tijdens het boekjaar 2022 werden er geen gevallen van discriminatie gemeld.

Sinds 2022 heeft Befimmo ook een vertrouwenspersoon aangesteld. Deze persoon heeft een speciaal juridisch statuut en een zeer strikte gedrags- en vertrouwelijkheidscode. Zij staat ten dienste van de medewerkers om hen te helpen als ze slachtoffer of getuige zijn van pesterijen.

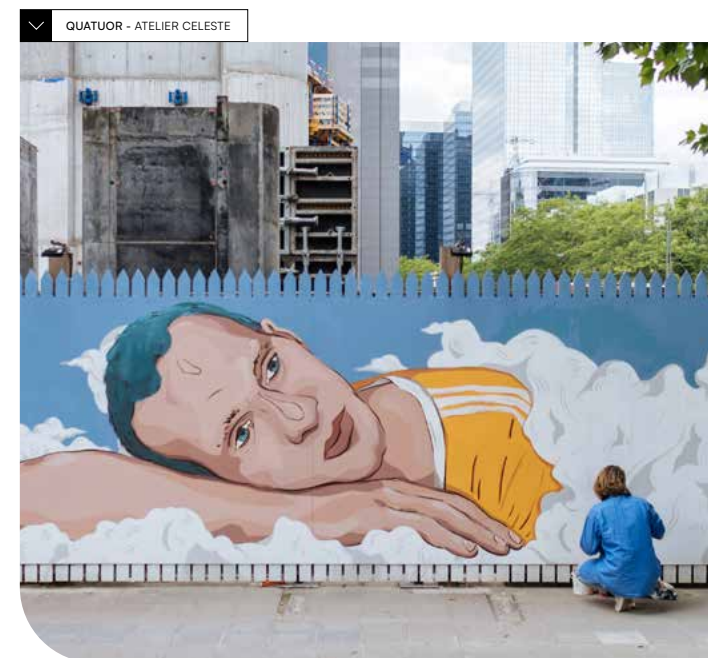
Sociale inclusie

Sinds enkele jaren heeft Befimmo verschillende sociale acties opgezet. Een van die acties is het lidmaatschap van de vereniging Be.Face, die de teamleden aanmoedigt om werkloze jongeren aan een job te helpen

(initiatief Bright Future) of gemotiveerde volwassenen te begeleiden die een echt carrièreplan hebben en moeilijkheden ondervinden om aan de slag te geraken (initiatief Job Academy).

▮ SOCIALE ACTIES ONDERNEMEN, P.92

Befimmo bevordert de integratie van jonge werknemers door stagiairs aan te werven. In de toekomst zou de Vennootschap elk team willen aanmoedigen om één jonge werknemer per jaar op te leiden. Verscheidene teamleden zijn verder ook actief in het hoger onderwijs, hetzij door lezingen te geven, hetzij door uitwisselingsmomenten met studenten voor te stellen.



0

KLACHTEN OP HET VLAK
VAN DE TEWERKSTELLING

1

ARBEIDSONGEVAL

1,96% ABSENTEISMEGRAAD
OP KORTE TERMIJN> vergeleken met een gemiddelde van 3,43% in België
> EPRA absentieisme: 4,92%

0,0%

INJURY RATE
(EPRA)

0,0%

LOST DAY RATE
(EPRA)

108,4 UREN

opleiding in verband met veiligheid (opleidingen eerste interventieteamleden, veiligheid op bouwplaatsen, BA4, EHBO, asbestpreventie, enz.)

13% *deeltijdse medewerkers*> contractueel, tijdscrediet en deeltijds ouderschapsverlof
> van wie 3 mannen en 9 vrouwen
> met dezelfde extralegale voordelen

4

EHBO-ERS

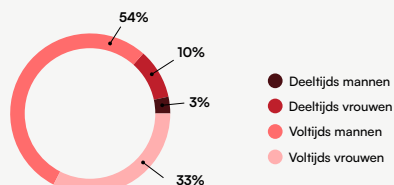
hebben een jaarlijks
bijscholing gekregen

1

Preventieadviseur

van niveau 3 en een
jaarlijkse risicostudie

DEELTIJDSE ACTIVITEIT



WELZIJN

Het welzijn van de teamleden is essentieel voor de algemene motivatie en productiviteit. Befimmo begrijpt het belang van tevreden medewerkers en past daarom de Belgische Wet betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk toe, evenals andere initiatieven om het welzijn op het werk te verhogen, die hierna worden toegelicht.

Een aangenaam werkkader inrichten

Als specialist in het creëren van werkomgevingen moet het hoofdkantoor van Befimmo een voorbeeld zijn voor de buitenwereld. Deze nieuwe kantoren illustreren voor 100% de visie die Befimmo elke dag bij haar klanten verdedigt. De verhuis ervan in 2020 bracht de Vennootschap dichterbij Silversquare en Sparks, en liet haar toe om haar hybride model dagelijks te ervaren. Maar bovenal stelt deze verhuis de teamleden in staat om een evenwicht te vinden tussen kantoor tijd, nomadisme in de Silversquare centra en thuiswerk, waardoor voor iedereen de nodige flexibiliteit ontstaat.

Alle werkplekken zijn goed uitgerust, met inbegrip van het nodige IT-materiaal en de ergonomische aspecten zoals professionele bureaustoelen om aan de comfortbehoeften van alle teamleden te voldoen.

Zorgen voor gezondheid en veiligheid op het werk

De Vennootschap telt vier EHBO'ers onder haar team, die jaarlijks bijgeschoold worden. Befimmo organiseert ook evacuatieoefeningen bij brand in haar hoofdkantoor voor alle teamleden.

Befimmo besteedt ook veel aandacht aan het geestelijk welzijn en aan stresssignalen binnen het team. Geweld, pesterijen of ongewenst seksueel gedrag worden beschouwd als psychosociale risico's die moeten worden opgevolgd, voorkomen en tot elke prijs veroordeeld. Daarom kunnen teamleden die worstelen met psychosociale problemen in contact komen met professionals van Pulso via het Employee Assistance Programme. Dit ondersteuningsprogramma biedt vertrouwelijk advies of ondersteuning bij professionele of persoonlijke vragen. Het is erop gericht psychische aandoeningen te voorkomen en het ziekteverzuim zo laag mogelijk te houden. Informatie over dit programma wordt aan elke nieuwkomer gegeven.

Eén persoon binnen het HR-departement is officieel gecertificeerd als vertrouwenspersoon. Teamleden kunnen te allen tijde bij de vertrouwenspersoon terecht in geval van problemen met leidinggevenden,

psychosociale problemen, discriminatie en intimidatie. Daarnaast kan ook contact worden opgenomen met de CESI (een externe dienst voor preventie en bescherming op het werk) voor kwesties in verband met het welzijn van teamleden. De vertrouwenspersoon onderzoekt de aanvragen, geeft advies aan de teamleden en handelt volledig onpartijdig. Deze persoon houdt een anoniem register bij van de verklaringen van de teamleden.

Teamleden hebben toegang tot yogalessen in het gebouw. Bovendien worden voor alle teamleden regelmatig fruitmanden en gezonde lunches geregeld.

Een evenwicht tussen werk- en privéleven behouden

Befimmo biedt haar teamleden oplossingen om binnen de grenzen van de bedrijfsorganisatie het evenwicht tussen werk en privéleven te optimaliseren.

Befimmo stelde een thuiswerkcharter op waardoor iedereen zijn evenwicht in tijd en ruimte kan vinden. Omdat de manier waarop mensen werken verandert, wil Befimmo deze evolutie aanmoedigen. Door structureel thuiswerk in te voeren, wil de Vennootschap ervoor zorgen dat de teams vlot kunnen blijven samenwerken en tegelijk het comfort van haar teamleden verbeteren op het vlak van mobiliteit en hun evenwicht tussen werk en privéleven. Het charter omvat eveneens de mogelijkheid voor teamleden om te werken in een Silversquare coworking center dat misschien dichterbij hun woonplaats ligt. De toename van telewerken ging gepaard met een training over cyberveiligheid, zodat teamleden zich meer bewust zijn van digitale gevaren, en over het gebruik van Microsoft Teams.

De teamleden kunnen ook hun werktijden wat flexibeler indelen. De behoefte om hun werkuren of rooster aan te passen, kan besproken worden met hun rechtstreekse manager.

Een interne campagne werd eveneens gestart over het recht om de verbinding te verbreken. Er is een charter opgesteld en aan alle teamleden voorgelegd. Dit document bepaalt dat niemand zich onder druk gezet mag voelen om voor of na werktijd e-mails te beantwoorden. Het IT-departement heeft ook tips gegeven om bepaalde meldingen op de telefoons van de teamleden uit te schakelen.

DIENSTEN IMPLEMENTEREN IN DE PORTEFEUILLE, P.93

Een permanente dialoog onderhouden

Om zo transparant mogelijk te zijn tegenover het team, besteedt Befimmo bijzondere aandacht aan interne communicatie, via het Intranet, een informatiescherm, informele kanalen zoals Teams Flash Info, en regelmatige presentaties van verwezenlijkingen aan het hele team. De Vennootschap organiseert ook zogenaamde Speakers corners, waar het Uitvoerend Comité en de Managers alle vragen van het team beantwoorden.

In 2017 werd ook een proces van verbazingsverslag ingevoerd, waarbij nieuwkomers de kans krijgen om hun all-round mening te geven na enkele weken bij Befimmo. Dit proces registreert de eerste indrukken van nieuwe teamleden.

GEMEENSCHAP

De banden aantrekken en samen mooie dingen beleven

Comité B+, dat in 2011 werd opgericht op initiatief van het personeel en met de steun van het Uitvoerend Comité, organiseert allerlei evenementen voor het team, zoals sportieve uitdagingen, culturele evenementen, feestelijke activiteiten, quizzes, liefdadigheidsinitiatieven en familiedagen.

In 2022 organiseerde Comité B+ 12 activiteiten voor het team. Bovendien stond de hele maand september in het licht van beweging. Daarom werden gedurende vier weken tal van sport- en bewegingsactiviteiten georganiseerd om het team collectief te laten bewegen. Elke inspanning leverde centen op voor een goed doel.

Tenslotte werden om de twee maanden eveneens culturele activiteiten aangeboden onder de naam Culture Club.

Sociale acties ondernemen

Befimmo kiest ervoor om bepaalde sociale activiteiten meer te steunen door tijd en energie van teamleden aan te bieden dan door rechtstreekse financiële giften, en tracht de voorkeur te geven aan lokale initiatieven, zoals vermeld in haar [Charter voor Filantropie en Associatief Partnerschap](#). Daarom moedigt Befimmo haar team aan om tijd vrij te maken om deel te nemen aan acties die de Vennootschap steunt. In voorkomend geval financiert ze de deelname van haar team aan deze activiteiten. In totaal namen in 2022 zo'n 50 teamleden deel aan sociale acties en werd, naast niet-financiële giften, zowat 7.000 € uitgegeven aan liefdadigheid.

Concreet:

- Een bloeddonatiedag op de hoofdzetel in samenwerking met het Belgische Rode Kruis;
- De 20 km door Brussel, met geldinzameling voor L'Arche de Marie;
- Sportieve uitdaging voor La Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL met behulp van de AtlasGo app;
- Chocoladezakjes (besteld bij Make-A-Wish) aangeboden aan de kinderen van La Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL;
- Een grote kledinginzameling voor Solidarité Grands Froids;
- Een hele maand vrijwilligerswerk elke middag in de Finistère kerk waar maaltijden werden bereid voor de daklozen;
- Een grote inzameling van voedingswaren en geld voor Opération Thermos.

Befimmo steunt lokale actoren en partners met huurders om de collectieve impact waar mogelijk te versterken.

Vooruitzichten

In 2023 ligt de nadruk op jong talent. Er zal een programma voor de betrokkenheid van jonge werknemers worden ingevoerd. Het bestaat uit het aanbieden van een leercontract aan jonge afgestudeerden die hun eerste stappen willen zetten in de wereld van het vastgoed. Deze werknemers zullen worden uitgenodigd om gedurende twee jaar een parcours van drie departementen te kiezen uit zes departementen. Het doel is hen te helpen hun carrière te starten en hun vaardigheden te ontwikkelen.

Bovendien zullen eind 2023, zoals elke vier jaar en als wettelijke verplichting voor elke werkgever in België, sociale verkiezingen opnieuw worden georganiseerd.

QUATUOR - ATELIER CELESTE



Gemeenschappen ontwikkelen en animeren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Als antwoord op de wereldwijde trend naar hybride werkplekken is het hoofddoel van deze denkoefening om de verschillende gebouwen in de portefeuille van Befimmo met elkaar te verbinden, de huurders meer flexibiliteit te bieden door hen verschillende werkomgevingen in onderling verbonden gebouwen aan te bieden, en diensten in de hele portefeuille aan te bieden om de gebruikerservaring te verbeteren en connecties en gemeenschappen te creëren.

ACTIEPLAN 2030

46.050 m²

Coworking-ruimte

**DOELSTELLING → 51.800 M² TEGEN 2023
EN 85.000 M² TEGEN 2025**

22 (GOOD)

Tevredenheidsgraad van de huurders (NPS)

**DOELSTELLING → TEN MINSTE 30 (GREAT)
(PERMANENTE DOELSTELLING)**

Beschrijving en aanpak

De omgevingen die Befimmo ontwerpt, zijn allemaal zo bedacht en uitgewerkt om een aangename, productieve en alsmaar meer verbonden beleving aan te bieden. Vandaag zoeken huurders een eigenaar die ze veel meer biedt dan een premium gebouw. Ze willen in aangename ruimtes met veel licht werken, ruimtes met toegang tot diensten die hun dagelijks leven vereenvoudigen en hun veel flexibiliteit geven.

Diensten in de (her)ontwikkelingsprojecten implementeren

Om de juiste dienst voor het juiste gebouw te kiezen, wordt elk gebouw beoordeeld op zijn bestaande diensten en de huurders worden ondervraagd over hun behoeften. Daarom helpt de ontwikkeling van een CRM - een database die de contactgegevens van individuele bewoners groepeerd - bij het uitvoeren van behoeftepeilingen bij een veel breder publiek. In 2022 hield Befimmo haar eerste globale enquête bij haar huurders in de vorm van een NPS. Voor deze eerste NPS nam de Vennootschap zes van haar multi-tenant gebouwen in aanmerking, waarin diensten voor de huurders worden aangeboden. Rekening houdend met een deelname van 7% van de huurders, leverde het onderzoek een score van 22 op, wat overeenkomt met GOOD volgens de NPS-responschaal. Alle feedback is naar het Property Management gestuurd, zodat waar nodig actie kan worden ondernomen.

Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren

De evolutie van de werkwereld is vandaag de dag een feit, samen met de toenemende digitalisatie in de maatschappij. Daarom biedt Befimmo verschillende werkomgevingen aan in een hybride kantoormodel, gaande van klassieke kantoren tot gebouwen die volledig gewijd zijn aan coworking, en een mix van beide. De gebruikers genieten flexibiliteit wat betreft de duur van hun contract, de werkruimte die ze innemen (meer of minder naargelang hun behoeften) en de vergaderfaciliteiten die ze kunnen gebruiken.

Hiervoor ontwikkelen Befimmo en haar dochteronderneming Silversquare een netwerk van onderling verbonden werkruimten. In dat netwerk worden gemeenschappen gecreëerd tussen start-ups, scale-ups en kleine en grote ondernemingen door de organisatie van evenementen, presentaties, brainstormsessies, enz. Het is een unieke manier om creativiteit, innovatie en interactie tussen allerlei soorten ondernemingen en ondernemers te stimuleren.

In 2022 exploiteerde Silversquare tien coworking-ruimtes in Brussel, de Brusselse Rand, Wallonië en het Groothertogdom Luxemburg, met een totale oppervlakte van 46.050 m².

Naast flexibele en inspirerende coworkingomgevingen is Befimmo ook partner van Sparks die een bijzondere ontmoetingsomgeving aanbieden. Bij Sparks zijn er specifieke vergaderruimtes voor specifieke doeleinden, of het nu gaat om een (in)formele vergadering, spontane brainstormsessie, conferentie, livestream, of hackathon. Sparks biedt ook ondersteunende pakketten, meestal vergaderdiensten en professionele assistentie, om vergaderingen naar een hoger niveau te tillen.

Vooruitzichten

Via de ontwikkeling van de NPS zal Befimmo de servicebehoeften en de tevredenheid van de huurders in haar portefeuille blijven evalueren. De scope van de beoordeelde gebouwen zal worden uitgebreid en de huurders zullen één keer per jaar kunnen deelnemen.

Alle (her)ontwikkelingsprojecten zullen zo ontworpen worden dat ze de juiste diensten voor de huurders bevatten. Om haar gebouwen in de stad te integreren, zal de Vennootschap haar dienstenaanbod zoveel mogelijk openstellen voor de buurt.

Wat het coworking-netwerk betreft, zijn er verschillende nieuwe coworkingruimten gepland, met name op de tweede, derde en vierde verdieping van de A-Tower en in Louvain-La-Neuve.



SPARKS

Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Iedereen wil zich comfortabel en veilig voelen in zijn werkomgeving, of dat nu in een kantoorgebouw is of op een werf. Uiteindelijk speelt de omgeving waarin mensen hun tijd doorbrengen een grote rol in hoe we ons voelen en hoe we presteren.

ACTIEPLAN 2030

9

Aantal incidenten met mensen

DOELSTELLING → 0
(PERMANENTE DOELSTELLING)

96%

Percentage uitgevoerde controles op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming

DOELSTELLING → 100%
(PERMANENTE DOELSTELLING)

Beschrijving en aanpak

Huurders en gebruikers

Het comfort van de gebruikers is een prioriteit voor Befimmo. De Project- en Design-teams besteden aandacht aan de verlichting door voorrang te geven aan natuurlijk licht, aan de beperking van geluidshinder door stillere uitrusting, versterkte isolatie en absorberende materialen, en aan het hygrothermisch comfort door ervoor te zorgen dat technische installaties zoals verwarmingssystemen goed ontworpen, goed gedimensioneerd en goed geregeld zijn.

Het Property Management speelt ook een belangrijke rol bij het garanderen van de tevredenheid en het comfort van de huurders. Het verschaft regelmatige en transparante communicatie en de huurders hebben toegang tot een telefonische helpdesk die 24/7 bereikbaar is, en tot een online tool voor incidentenbeheer.

Sinds 2018 installeert Befimmo in sommige gebouwen software om de gegevens van de controlesystemen voor verwarming, koeling en ventilatie te analyseren. Dit instrument is nuttig om het energieverbruik onder controle te houden en het comfort van de gebruikers te verbeteren. Dankzij deze tool kan ook de luchtkwaliteit in de gebouwen (CO₂-gehalte) gevisualiseerd worden en kan de ventilatie dienovereenkomstig aangepast worden.



In het kader van het initiatief *Breathe at work* (gelanceerd in 2020 in de context van de pandemie) is in 2022 een campagne gestart om de prestaties van ventilatie- en airconditioningsystemen te meten (volgens de normen NBN EN 13779 en 12599). Met de resultaten van deze campagne kunnen acties worden ondernomen om de luchtkwaliteit binnenshuis te verbeteren.

Bovendien ondertekende Befimmo een pilootproject van één jaar met TakeAir voor één van haar gebouwen. De TakeAir-ervaring bestaat uit de combinatie van Sea-Aeration (op basis van algen) en BioRemediation units om de beste binnenluchtkwaliteit te garanderen.

✓

WTC-RENOVATIE





Befimmo vergewist zich er voortdurend van dat de gepaste verplichte reglementaire controles uitgevoerd worden en dat alle vaststellingen die door haar gekwalificeerd personeel geregistreerd worden, behandeld worden. Op basis van de verslagen die ontvangen werden op 31 december 2022, werd 96% van de portefeuille met meerdere huurders tijdens het jaar geïnspecteerd op vier domeinen: brandpreventie, lift, elektriciteit en verwarming.

Op het vlak van eerste hulp is 75% van de multi-tenant gebouwen in de portefeuille uitgerust met defibrillatoren.

Ten slotte zorgt Befimmo ervoor dat alle (her)ontwikkelingsprojecten toegankelijk zijn voor personen met een handicap.

Aannemers en leveranciers

(Her)ontwikkeling is één van de hoofdactiviteiten van Befimmo.

De Vennootschap moet op haar verschillende bouwerven nauwlettend toezien op de gezondheid, de veiligheid en de beveiliging van het op de bouwplaatsen aanwezige personeel, en hen beschermen tegen alle risico's, want de bouw is vaak een gevaarlijke activiteit. De eerbiediging van de fundamentele mensenrechten (waaronder de daadwerkelijke afschaffing van kinderarbeid en de afschaffing van gedwongen of verplichte arbeid) is van groot belang bij projecten waarbij vele spelers van de waardeketen betrokken zijn.

De contracten voor de werkzaamheden bevatten clausules die de aannemers verplichten alle wettelijke of reglementaire gezondheids- en veiligheidsmaatregelen te nemen met betrekking tot de werkomstandigheden. De aannemers moeten erop toezien dat deze strikt nageleefd worden door hun personeel, hun onderaannemers of andere derden die op de werf aanwezig zijn.

Bovendien legt de Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk specifieke maatregelen op betreffende tijdelijke of mobiele werven en met name de aanstelling van een coördinator inzake gezondheid en veiligheid vóór de opening van de werf. De gezondheids- en veiligheidscoördinator is verantwoordelijk voor het opstellen van een algemeen veiligheids- en gezondheidsplan (GHSP)

dat een analyse bevat van de risico's waaraan de werknemers tijdens de bouw en de exploitatie van het gebouw kunnen worden blootgesteld, alsmede de door de verschillende deelnemers te nemen maatregelen om deze risico's te voorkomen en te vermijden.

De veiligheids- en gezondheidscoördinator voert ook steekproeven uit op de werf om na te gaan of de preventiemaatregelen in de veiligheidsplannen en -voorschriften op dit gebied daadwerkelijk worden nageleefd. Over deze bezoeken worden schriftelijke verslagen verspreid onder alle betrokkenen.

Bij alle (her)ontwikkelingsprojecten in 2022 zijn geen dodelijke slachtoffers gevallen en zijn er negen ongevallen op de bouwplaats gemeld.

Vooruitzichten

Om het comfort, de veiligheid en de gezondheid van de huurders beter te beheren, wil Befimmo de reactietijd bij incidenten zoveel mogelijk beperken, onder meer door de tool voor incidentenbeheer te verbeteren.



Gebouwen in steden integreren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Elk (her)ontwikkelingsproject heeft onvermijdelijk gevolgen voor de omliggende gemeenschappen. Daarom bestudeert Befimmo de integratie van gebouwen in hun omgeving en blijft de Vennootschap in contact met de betrokken partijen.

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten¹ opengesteld naar de stad

**DOELSTELLING → 100%
(PERMANENTE DOELSTELLING)**

100%

Deel van de projecten¹ uitgevoerd in dialoog met de betrokken partijen

**DOELSTELLING → 100%
(PERMANENTE DOELSTELLING)**

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN, Pacheco).

Beschrijving en aanpak

Elk gebouw maakt deel uit van een gemeenschap, van een omgeving. Befimmo wil graag dat elk gebouw uit haar portefeuille zich harmonieus kan integreren in de wijk waar het gevestigd is. De integratie wordt geanalyseerd en uitgevoerd in termen van:

- Architectuur: Het gebouw moet opgaan in zijn omgeving wat vorm en esthetiek betreft;
- Duurzaamheid: Om een verantwoordelijke gebruiker van de stedelijke ruimte te zijn, zijn de uitdagingen voor Befimmo ook om onderbenutte ruimtes op te waarderen, ze te bestemmen voor nieuwe functies, meer ruimte over te laten voor groene en recreatieve zones, en gewone ruimtes om te vormen tot inspirerende ruimtes;
- Haar gemeenschappen: De Vennootschap wenst diensten aan te bieden aan alle gemeenschappen van de gebouwen (huurders, maar ook buurtbewoners).

Een manier om gebouwen in steden te integreren is door ze open te stellen voor alle omliggende gemeenschappen. Dit betekent dat een gebouw gedeelde diensten aanbiedt, zoals een restaurant, een fitnesscentrum of een terras voor iedereen. Het bedrijf biedt dus ruimtes voor gemengd gebruik aan, bestaande uit coworkingruimtes, restaurants en woningen, en creëert zo beweging en gemeenschappen in en rond het gebouw om de interactie met de gemeenschap te maximaliseren.

Dit leidt tot de tweede ambitie die Befimmo heeft inzake de integratie van gebouwen in steden, namelijk het contact met de betrokken partijen tijdens (her)ontwikkelingsprojecten. Befimmo onderhoudt stabiele en duurzame relaties met de lokale gemeenschappen rond haar gebouwen, gebaseerd op de creatie van positieve impact en communicatie in twee richtingen via verschillende kanalen. Zo kan de Vennootschap hun behoeften en verwachtingen in kaart brengen.

Enerzijds werken de departementen Project en Communicatie samen om voor elk (her)ontwikkelingsproject een echt communicatieplan op te stellen. Dit plan omvat informatiesessies, door middel van presentaties over het project, workshops, maar ook communicatiecampagnes via speciale websites, nieuwsbrieven en sociale media. Anderzijds worden lokale gemeenschappen geïnformeerd over hoe zij contact kunnen opnemen

2. De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die worden ingediend op basis van de lopende projecten en/of ontwikkelingsprojecten.



met de Vennootschap voor suggesties of vragen. Feedback van de lokale gemeenschappen is voor Befimmo van enorm belang om voor iedereen de best mogelijke projecten te ontwikkelen.

Elk nieuw project wordt in dat licht bekeken, in samenwerking met administraties en architecten. Dit is een gezamenlijke inspanning van de verschillende operationele teams van Befimmo, die hiertoe gecoacht en opgeleid worden via opleidingen, lezingen, reizen en bezoeken aan andere sites en inspirerende voorbeelden.

De Vennootschap berekent sinds vier jaar de EPRA-indicator Community Engagement, die rekening houdt met de projecten die uitgevoerd worden in dialoog met de betrokken partijen, evenals met openbare aankondigingen, enquêtes of raadplegingen die we organiseren bij de aanvraag van stedenbouwkundige of milieuvergunningen. In 2022 werd deze aanpak toegepast op 22%² van de geconsolideerde portefeuille, tegenover 32% in 2021.

Vooruitzichten

Befimmo wilt al haar (her)ontwikkelingsprojecten openstellen naar de stad en in dialoog treden met de betrokken partijen. Ze zal aan beide ambities blijven werken bij haar toekomstige projecten om zich te engageren en de nodige stappen te zetten naargelang elk individueel project en de ligging ervan. Het hoofddoel van Befimmo is om bij te dragen tot duurzame steden waarin zij actief is en veilige en aantrekkelijke werk- en woongebieden te creëren voor de omliggende gemeenschappen.



Governance

Het governance-gedeelte van dit hoofdstuk bestaat uit transversale onderwerpen en doelstellingen die indirect bijdragen tot de milieu- en sociale prestaties.



ZICH ETHISCH GEDRAGEN	98
ESG-REGELGEVING GEBRUIKEN OM DE OVERGANG NAAR DUURZAAMHEID TE VERSNELLEN	99
EEN DUE DILIGENCE-STRATEGIE ONTWIKKELEN	100
GROENE INVESTERINGSOPPORTUNITEITEN BEVORDEREN	101
TRANSPARANT COMMUNICEREN	102

Het volledige Actieplan 2030, met inbegrip van alle governance-doelstellingen, kan worden geraadpleegd in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.241

Zich ethisch gedragen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Ethisch gedrag is van kapitaal belang om de organisatie te leiden en zaken te doen om een vertrouwensrelatie met alle betrokken partijen te scheppen en de reputatie hoog te houden.

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Aanneming van een Mensenrechtenbeleid

DOELSTELLING → GEPUBLICEERD TEGEN EIND 2023

100%

Deel van de digitalisatieprojecten gecontroleerd in het kader van GDPR

DOELSTELLING → 100% (PERMANENTE DOELSTELLING)

Beschrijving en aanpak

Eén van de hoofddoelstellingen van Befimmo is het handhaven van voorbeeldige interne ethische normen, door de nodige middelen in te zetten om onethisch gedrag te voorkomen, op te sporen en aan te pakken.

Op ethisch vlak hanteert Befimmo hoge normen die voortvloeien uit haar Vennootschapsbeleid, haar regelgevende status en de omgeving waarin ze actief is. Ethisch gedrag maakt integraal deel uit van de bedrijfscultuur van Befimmo, die de nadruk legt op eerlijkheid, integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij de uitoefening van haar activiteiten.

Befimmo houdt zich verder aan de principes van corporate governance zoals vastgelegd in de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2020").

Befimmo heeft een reeks beleidslijnen vastgelegd en maatregelen genomen om de ethische normen op alle niveaus van de Vennootschap te waarborgen:

- Corporate Governance Chatter
- Ethische Code
- Dealing Code (2022)
- Whistleblowing-beleid
- Beleid ter bestrijding van corruptie
- Cliënt en tegenpartij AcceptatieBeleid ("CAB"), inclusief preventiemaatregelen tegen het risico van witwaspraktijken en financiering van terrorisme
- Privacybeleid
- Beleid inzake diversiteit en inclusie
- Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap
- Gedragscode voor leveranciers
- ESG-beleid
- Ondertekenaar van het UN Global Compact

Met uitzondering van de Cliënt en tegenpartij AcceptatieBeleid (die om discretieredenen niet wordt gepubliceerd), zijn de bovengenoemde beleidslijnen beschikbaar op de website van de Vennootschap (voor externe betrokken partijen) en op het Intranet (voor teamleden). De General Counsel & Secretary General geeft ook regelmatig presentaties aan het team over deze onderwerpen. In 2022 kreeg het team een

speciale opleiding met betrekking tot de bijgewerkte Ethische Code en het gewijzigde en nieuw aangenomen beleidslijnen.

Alle bovengenoemde beleidsmaatregelen zijn een reeks principes die zijn vastgesteld om ongewenst gedrag te voorkomen. De Chief Compliance Officer ziet er consequent op toe dat de betrokken partijen deze beleidslijnen naleven en neemt, indien nodig, passende maatregelen.

Vooruitzichten

Befimmo wil de transparantie voor haar betrokken partijen verhogen door verklaringen te delen over de manier waarop Befimmo zich positioneert inzake ESG-aspecten. In 2023 zal Befimmo werken aan de analyse en de eventuele herziening van haar bestaande beleid om aan de ethische normen van haar enige aandeelhouder te voldoen. Bovendien wil Befimmo in de toekomst een Mensenrechtenbeleid aannemen.



ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Met de implementatie van de nieuwe EU-richtlijnen in verband met niet-financiële rapportering zal de reikwijdte van ondernemingen die over ESG-aspecten moeten rapporteren, worden vergroot. Dit is een belangrijke stap in de versnelling van het duurzame transitieplan en naar meer transparantie.

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Afstemming op toekomstige ESG-regelgeving

DOELSTELLING → VOLLEDIGE AFSTEMMING TEGEN 2026

Beschrijving en aanpak

Niet-financiële rapportering is de afgelopen jaren drastisch vooruitgegaan.

Er is echter nog ruimte voor verbetering ten aanzien van onder meer:

- De bevordering van de volledigheid en transparantie van de informatie;
- De bijdrage aan de verbintenis van Europa om tegen 2050 koolstofneutraliteit te bereiken;
- De afstemming van communicatiepraktijken;
- De vergelijkbaarheid van ESG-prestaties tussen bedrijven;
- Het beheer van duurzaamheidskwesties in de eigen activiteiten en waardeketens op het vlak van sociale rechten en mensenrechten.

Daarom bereidt Befimmo zich voor op (toekomstige) ESG-reglementeringen die de niet-financiële rapportering nog zullen verbeteren. De belangrijkste verordeningen die Befimmo (on)rechtstreeks aanbelangen, zijn de Taxonomieverordening, het Voorstel voor de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), het Voorstel voor de Sustainable Corporate Governance Directive, de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), het Fit for 55-pakket en het Voorstel voor een Europese norm voor groene obligaties.

Vooruitzichten

Door nieuwe beleidslijnen uit te stippelen, bestaande beleidslijnen aan te passen (zie hoger) en meer aandacht te besteden aan haar volledige waardeketen (zie verder), wil Befimmo anticiperen op de regelgeving. De Vennootschap zal uiteraard de regelgevende ESG-initiatieven op de voet blijven volgen (bovenop de bovenvermelde regelgeving, meer bepaald de initiatieven inzake een Sociale Taxonomie en inzake loontransparantie) om de te ondernemen acties op ESG-vlak te identificeren.

✗ ZICH ETHISCH GEDRAGEN, P.98

✗ EEN DUE DILIGENCE-STRATEGIE ONTWIKKELEN, P.100



Een due diligence-strategie ontwikkelen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Befimmo heeft een rol te spelen in het bevorderen van duurzaam en ethisch gedrag in haar hele waardeketen. Om sterke partnerschappen aan te gaan met onze betrokken partijen, moeten zij opgenomen worden in het Actieplan 2030 van Befimmo.

ACTIEPLAN 2030

36%

Deel van de leveranciers die de nieuwe gedragscode hebben ondertekend

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2023

Op te starten in 2023

Deel van de belangrijke¹ leveranciers geëvalueerd

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2024

Op te starten in 2023

Deel van de belangrijke¹ leveranciers geëngageerd

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

1. Belangrijke leveranciers zijn leveranciers die een potentieel risico hebben op ESG-aspecten.

Beschrijving en aanpak

Huurders en bewoners

Befimmo heeft een Cliënt en tegenpartij AcceptatieBeleid uitgewerkt en geïmplementeerd, inclusief preventiemaatregelen tegen het risico van witwaspraktijken en financiering van terrorisme, met het oog op een voorafgaande beoordeling van potentiële huurders en bewoners vooraleer ze een zakelijke relatie met hen aangaan.

✗ CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING, P.112

Leveranciers

In een poging om de negatieve impact op haar externe omgeving te verminderen en te minimaliseren, volgt Befimmo haar ESG-strategie in haar hele waardeketen, met inbegrip van haar dienstverleners en leveranciers. In 2022 heeft Befimmo haar nieuwe Gedragscode voor Leveranciers aangenomen. Tegen het einde van het boekjaar werd aan alle leveranciers gevraagd om de Gedragscode te ondertekenen en hem terug te sturen naar Befimmo. Aan nieuwe leveranciers werd gevraagd de Gedragscode te ondertekenen alvorens ze op de lijst van goedgekeurde leveranciers worden geplaatst. Op 31 december 2022 heeft 36% van de leveranciers van Befimmo de Gedragscode voor Leveranciers ondertekend.

Dochterondernemingen

De ESG-strategie van Befimmo wordt uitgevoerd op groepsniveau en omvat dus al haar dochterondernemingen.

Silversquare, dat over een eigen team en management beschikt om haar coworkingactiviteiten te beheren, verhoogt de inspanningen op ESG-niveau. Befimmo en Silversquare werken samen aan een geïntegreerde ESG-strategie, rekening houdend met specifieke aspecten van coworking, en met de integratie van Silversquare in het Actieplan 2030.

Vooruitzichten

Het due diligence-proces voor huurders en bewoners zal worden uitgebreid tot de leveranciers van de Vennootschap. In 2023 zal de Vennootschap een leveranciersbeoordelingsproces invoeren voor alle leveranciers "at risk", volgens haar due diligence procedure. Befimmo heeft hiervoor het EcoVadis-platform gekozen in een poging om haar hele bevoorradingsketen af te stemmen op de ESG-waarden van Befimmo. Befimmo nam trouwens ook deel aan de EcoVadis-certificering in ontvangst de Platinum-medaille, de hoogste erkenning die het ratingbureau alleen toekent aan de top 1% ondernemingen uit dezelfde sector.

Befimmo zal alle toekomstige dochterondernemingen proactief informeren over de ESG-strategie van de Vennootschap, en over de noodzaak om hun eigen strategie te bepalen in functie van hun activiteiten, te beginnen met Sparks.



Groene investerings- opportuniteiten bevorderen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Het bevorderen van groene investeringsmogelijkheden is een duidelijk engagement om strategische investeringen te doen in duurzame projecten en om op lange termijn waarde te creëren voor de betrokken partijen van Befimmo.

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

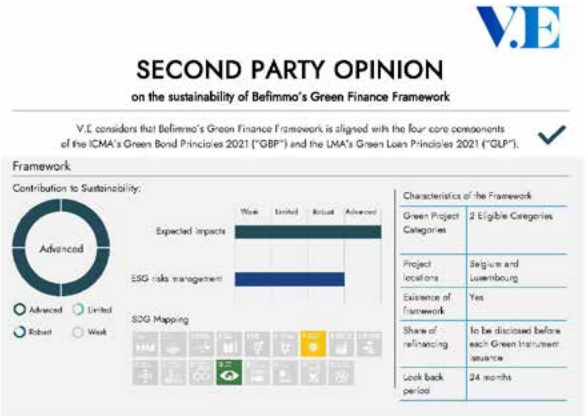
Analyseren van de mogelijkheden om een kader voor duurzaamheidsgerelateerde leningen (Sustainability Linked Loans) te implementeren

DOELSTELLING → 2023

Beschrijving en aanpak

In 2021 legde Befimmo de laatste hand aan haar Green Financing Framework. Het biedt de ondersteunende structuur op basis waarvan Befimmo groene obligaties, groene onderhandse plaatsingen of groene bankfinancieringen kan uitgeven om haar duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. Dit financieel kader is een natuurlijk en logisch verlengstuk van alle duurzaamheids- en milieuacties die de Vennootschap onderneemt.

In zijn geheel verschaft dit financieel kader de nodige informatie om de milieu-impact van investeringen te evalueren. Daarom heeft de Vennootschap een reeks criteria vastgesteld voor de selectie van projecten die in aanmerking komen om te worden gefinancierd of geherfinancierd met de opbrengst van financieringen die in aanmerking komen voor het kader. Dit kader werd onderworpen aan een advies van een tweede partij, uitgevoerd door Vigeo Eiris.



Vooruitzichten

Befimmo zal haar inspanningen voortzetten om haar traditionele schuldfinanciering om te vormen naar groene en duurzame vormen, ter ondersteuning van de duurzame engagementen die ze op operationeel vlak aangaat. Daarom wil Befimmo een Sustainability Linked Bond & Loan Framework analyseren (als aanvulling op het Green Financing Framework), dat de doelstellingen, afgestemd op die van het SBT, en de procedures zal vastleggen voor elke financiering die de Vennootschap wil uitgeven op basis van duurzaamheid. Voorts zal zij haar kader voor groene financiering controleren en zo nodig actualiseren om het in overeenstemming te brengen met de EU-Taxonomie.



Transparant Communiceren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Niet-financiële rapportering wordt steeds belangrijker voor klanten, banken en regelgevers omdat zij meer standaardisering wensen om niet-financiële factoren in hun besluitvorming te betrekken.

ACTIEPLAN 2030

3

Aantal jaarlijkse deelnames aan ESG-vragenlijsten

DOELSTELLING → MIN. 2 VRAGENLIJSTEN OP VRIJWILLIGE BASIS PER JAAR

Beschrijving en aanpak

Befimmo besteedt sinds jaren bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en aan de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de financiële en niet-financiële communicatie. De Vennootschap ziet een toenemende belangstelling voor ESG- en duurzaamheidsaspecten, die steeds meer geïntegreerd worden in investeringsprocessen.

Befimmo heeft zich aangesloten bij de meest ambitieuze en volledige instrumenten en kaders voor duurzame ontwikkeling, door het aannemen van concrete doelstellingen, gedragscodes en verdragen over milieu-, sociale en governance-aspecten.

- ✗ PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.213
- ✗ NIET-FINANCIËLE STATEN: INDEX VAN DE GRI-INHOUD, P.216
- ✗ NIET-FINANCIËLE STATEN: TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD), P.229

Dankzij haar grondige, gestandaardiseerde en transparante manier van communiceren heeft de Vennootschap erkenning gekregen en hoge waarderingscijfers behaald voor haar niet-financiële rapportering.

Vooruitzichten

Befimmo wil de communicatie verder analyseren, ontwikkelen en verbeteren in overeenstemming met de geldende referentienormen. Ze zal haar deelname aan diverse vragenlijsten hoog houden en de scores gebruiken als feedback om haar duurzaamheidsinitiatieven te blijven verbeteren.

KADERS VOOR DUURZAME ONTWIKKELING



ERKENNINGEN



Gold



Gold



B Management



81/100



C Prime



Platinum



A



9.5/100 Negligible Risk
(22.06.2022)



83% Standing Investments
90% Developments
Green Star status

1. Befimmo heeft 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen geïntegreerd in haar dagelijkse activiteiten. DOD's 2 (Geen Honger) en 14 (Leven in het Water) werden buiten beschouwing gelaten omdat deze DOD's niet rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de activiteiten van Befimmo.

2. Verklaring van afwijzing: het gebruik door Befimmo van gegevens van MSCI ESG research LLC of haar filialen ("MSCI"), en het gebruik van MSCI-logo's, handelsmerken, dienstmerken of indexnamen hierin, vormen geen sponsoring, goedkeuring, aanbeveling of promotie van Befimmo door MSCI. MSCI diensten en gegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieleveranciers, en worden "as-is" en zonder garantie geleverd. MSCI namen en logo's zijn handelsmerken of dienstmerken van MSCI.

3. Copyright ©2022 Sustainalytics. Alle rechten voorbehouden. Dit gedeelte bevat informatie ontwikkeld door Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Dergelijke informatie en gegevens zijn eigendom van Sustainalytics en/of haar externe leveranciers (Gegevens van Derden) en worden uitsluitend voor informatieve doeleinden verstrekt. Zij vormen geen goedkeuring van enig product of project, noch een beleggingsadvies en worden niet gegarandeerd volledig, tijdig, accuraat of geschikt voor een bepaald doel te zijn. Het gebruik ervan is onderworpen aan de voorwaarden beschikbaar op <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.



BEHEERSVERSLAG

Financieel verslag



FINanciële kerncijfers	104
GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE EN BALANS	105
FINanciële resultaten	106
FINanciële structuur en indekkingsbeleid	108
BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN)	110

Financiële kerncijfers

KERNCIJFERS

Geconsolideerd	31.12.2022	31.12.2021
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 003 495	27 011 100
Eigen vermogen toegankelijk aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 647,5	1 630,2
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	61,01	60,35
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,27	3,31
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost ¹ (in %)	2,3%	1,8%
Schuld ratio (in %)	46,9%	43,1%
Loan-to-value ² (in %)	43,1%	40,9%
Activiteit vastgoedoperator	31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,41	3,68

EPRA EARNINGS

Geconsolideerd	31.12.2022	31.12.2021
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,44	2,30
Activiteit vastgoedoperator		
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,48	2,38

1. Marge en inbeddingskosten inbegrepen.

2. Loan-to-value (LTV) = (nominale financiële schuld - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille.



Geconsolideerde intrinsieke waarde en balans

EVOLUTIE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet aangehouden door de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2021 (groepsaandeel)	60,35	1 630,2	27 011 100
Dividendsaldo van het boekjaar 2021		-15,7	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		1,5	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		-1,3	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 december 2022		34,2	
Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units		-1,4	
Intrinsieke waarde op 31 december 2022 (groepsaandeel)	61,01	1 647,5	27 003 495

ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in miljoen €)	31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 785,1	2 874,3
Andere activa	298,2	108,0
Totaal activa	3 083,3	2 982,3
Eigen vermogen	1 647,5	1 630,2
Financiële schuld	1 320,2	1 211,4
langlopend	1 280,2	851,8
kortlopend ¹	40,0	359,7
Andere schuld	115,6	140,7
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	3 083,3	2 982,3
LTV	43,1%	40,9%

Toelichting bij de analytische geconsolideerde balans

Per 31 december 2022 bestond 90,3% van de actiefzijde van de balans uit vastgoedbeleggingen tegen reële waarde, gebaseerd op een beoordeling door onafhankelijke vastgoedexperts overeenkomstig de norm IAS 40.

De andere activa bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten (127,3 miljoen €).

Het eigen vermogen is goed voor 53,4% van de financieringsbronnen. De financiële schulden omvatten 1.271,5 miljoen € aan schulden en 41,9 miljoen € aan financiële schulden volgens IFRS 16.

De andere verplichtingen bestaan voornamelijk uit schulden in verband met leveranciers, ontvangen voorschotten, voorheffingen en andere belastingen, voor een totaalbedrag van 59,3 miljoen €.

1. Volgens de norm IAS 1 moet het handelspapier geboekt worden als kortlopende verplichting. Het is belangrijk op te merken dat de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan één jaar beschikt als back-up voor dit handelspapier.

Financiële resultaten

GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER WIJZIGEN

De perimeter van de vastgoedactiviteiten werd tijdens het boekjaar 2022 voornamelijk gewijzigd door de:

- 2021 aankopen (Cubus-gebouw, Courbevoie en drie verdiepingen in de A-Tower);
- 2021 desinvesteringen (Wiertz-gebouw, de residentiële gedeeltes van Paradis Express, Planet 2 gebouw en zes niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden);
- 2022 desinvesteringen (Choux, Ocean House en 22 niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden.)

Het totaal aantal aandelen niet aangehouden door de groep daalde licht van 27.011.100 naar 27.003.495, wat te maken heeft met de aandelen die werden ingekocht in het kader van het liquiditeitsprogramma.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN VAN DE VASTGOEDOPERATORACTIVITEIT

Samenvattende resultatenrekening van de vastgoedoperator-activiteit

Het Like-for-Like nettohuurresultaat¹ is gestegen met 3,5% ten opzichte van vorig jaar. Deze evolutie is voornamelijk te verklaren door de stijging van de huurprijzen.

Het nettohuurresultaat steeg met 1,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit is voornamelijk te verklaren door een (eenmalige) betaling van +5,3 miljoen € in 2021 in verband met een algemene overeenkomst met de Regie der Gebouwen.

De nieuwe huurovereenkomsten op de opgeleverde projecten hebben een positief effect van 8,0 miljoen €.

RESULTATENREKENING VAN DE VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Nettohuurresultaat ¹	121 219	119 947
Nettohuurresultaat zonder spreiding	114 091	114 518
Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen	7 128	5 429
Nettovastgoedkosten ¹	-12 202	-18 001
Operationeel vastgoedresultaat	109 017	101 946
Algemene kosten	-17 765	-21 603
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	91 252	80 342
Operationele marge¹	75,3%	67,0%
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) ¹	-23 198	-15 117
Vennootschapsbelasting (zonder uitgestelde belasting) ¹	-1 116	-1 003
EPRA earnings	66 939	64 222
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,48	2,38
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-2 704	5 901
Ander portefeuilleresultaat ²	-9 760	-6 282
Uitgestelde belasting	62	- 44
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-143 138	5 520
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs	131 951	30 121
Algemene kosten - Uitzonderlijke elementen	-5 294	-
Nettoresultaat	38 058	99 438
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,41	3,68

1. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.

2. Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment boeikt onder de rubriek "Ander portefeuilleresultaat" en niet langer meer onder de rubriek "Andere operationele opbrengsten en kosten". De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. Het Ander portefeuilleresultaat bestaat uit 7,1 miljoen € met betrekking tot de spreiding van huurvrije periodes, 2,2 miljoen € met betrekking tot de close-out costs en 0,5 miljoen € met betrekking tot de waardevermindering van de goodwill.

De nettovastgoedkosten zijn met 5,8 miljoen € gedaald. De daling is voornamelijk te verklaren door de daling van de kosten voor leegstaande ruimte als gevolg van nieuwe verhuringen en minder verbeterings- en grote renovatiewerken dan in 2021 (intensieve periode na de lockdown van 2020) (+2,4 miljoen €). Een andere belangrijke impact is het gevolg van de wijziging van de boekhoudregels en de activering van bepaalde kosten in de (her)ontwikkelingsprojecten (+2,1 miljoen €).

De algemene kosten bedroegen 17,8 miljoen € tegenover 21,6 miljoen € vorig jaar. Deze daling wordt voornamelijk verklaard door uitzonderlijke elementen in 2021 in verband met het pensioen van de vorige CEO, het vertrek van de CFO en een voorziening in verband met het PSU¹ pakket van het Uitvoerend Comité.

Het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille bedroeg 91,3 miljoen € op het einde van december 2022.

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) bedroeg -23,2 miljoen € tegenover -15,1 miljoen € vorig jaar.

De stijging van de financiële kosten is te wijten aan het gecombineerde effect van de stijging van het gemiddelde schuldvolume en een hogere gemiddelde financieringskost van 2,3% in vergelijking met vorig jaar (1,8%).

De EPRA earnings bedroeg 66,9 miljoen € tegenover 64,2 miljoen € vorig jaar. De EPRA earnings per aandeel bedroeg 2,48 € eind 2022 ten opzichte van 2,38 € eind 2021.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen bedraagt -2,7 miljoen € op 31 december 2022 en komt hoofdzakelijk overeen met het kapitaalverlies (op basis van de meest recente reële waarde) die werden gerealiseerd op de overdracht van de Fedimmo-gebouwen (afschrijving van goodwill). De overdrachten van de gebouwen werden gerealiseerd tegen een prijs die in overeenstemming is met de meest recente reële waarde van de expert.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt -9,8 miljoen € op 31 december 2022, vergeleken met -6,3 miljoen € vorig jaar. Het omvat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en is geboekt in de bovenste lijn.

Het omvat ook de afschrijving van de goodwill en close-out costs verbonden aan het einde van de EUPP.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van -143,1 miljoen € ten opzichte van +5,5 miljoen € vorig jaar, voornamelijk als gevolg van de stijging van de opbrengsten in het derde en vierde kwartaal van 2022.

De algemene kosten - Uitzonderlijke elementen weerspiegelen de verschillende honoraria van onze adviseurs in verband met het vrijwillig openbaar overnamebod van Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV.

De daling van het nettoresultaat tot 38,1 miljoen € op 31 december 2022, tegenover 99,4 miljoen € op 31 december 2021, is voornamelijk te verklaren door de belangrijke negatieve verandering in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, gedeeltelijk gecompenseerd door een positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten als gevolg van de verhoging van de rentevoetcurve over de periode (+132,0 miljoen € vergeleken met +30,6 miljoen € een jaar geleden).

Het nettoresultaat per aandeel bedroeg 1,41 € eind 2022 in vergelijking met 3,68 € eind 2021.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN UIT DE COWORKING-ACTIVITEIT

In de coworking-activiteit werd voor het boekjaar een omzet van 16,4 miljoen € geboekt. In de ontwikkelingsfase heeft de coworking-activiteit een negatieve bijdrage van -0,04 € per aandeel (voor 2022) tot de geconsolideerde EPRA earnings².

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

Het geconsolideerde nettohuurresultaat bedroeg 133,3 miljoen €.

Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedroeg 34,2 miljoen €, een daling van 55,2 miljoen € in vergelijking met 31 december 2021.

De EPRA earnings per aandeel bedroegen 2,44 € tegen 2,30 € op 31 december 2021.

1. Performance Stock Unit.

2. Zonder het effect van de toepassing van IFRS 16 op de huurovereenkomsten ondertekend door Silversquare met derde eigenaars, zou de bijdrage tot de EPRA earnings -0,15 € per aandeel bedragen.

Financiële structuur en indekkingsbeleid

De Vennootschap sluit de nodige financieringen te gepasten tijde af, met oog voor het optimaal evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van haar financieringsbronnen.

HOOFDKENMERKEN VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

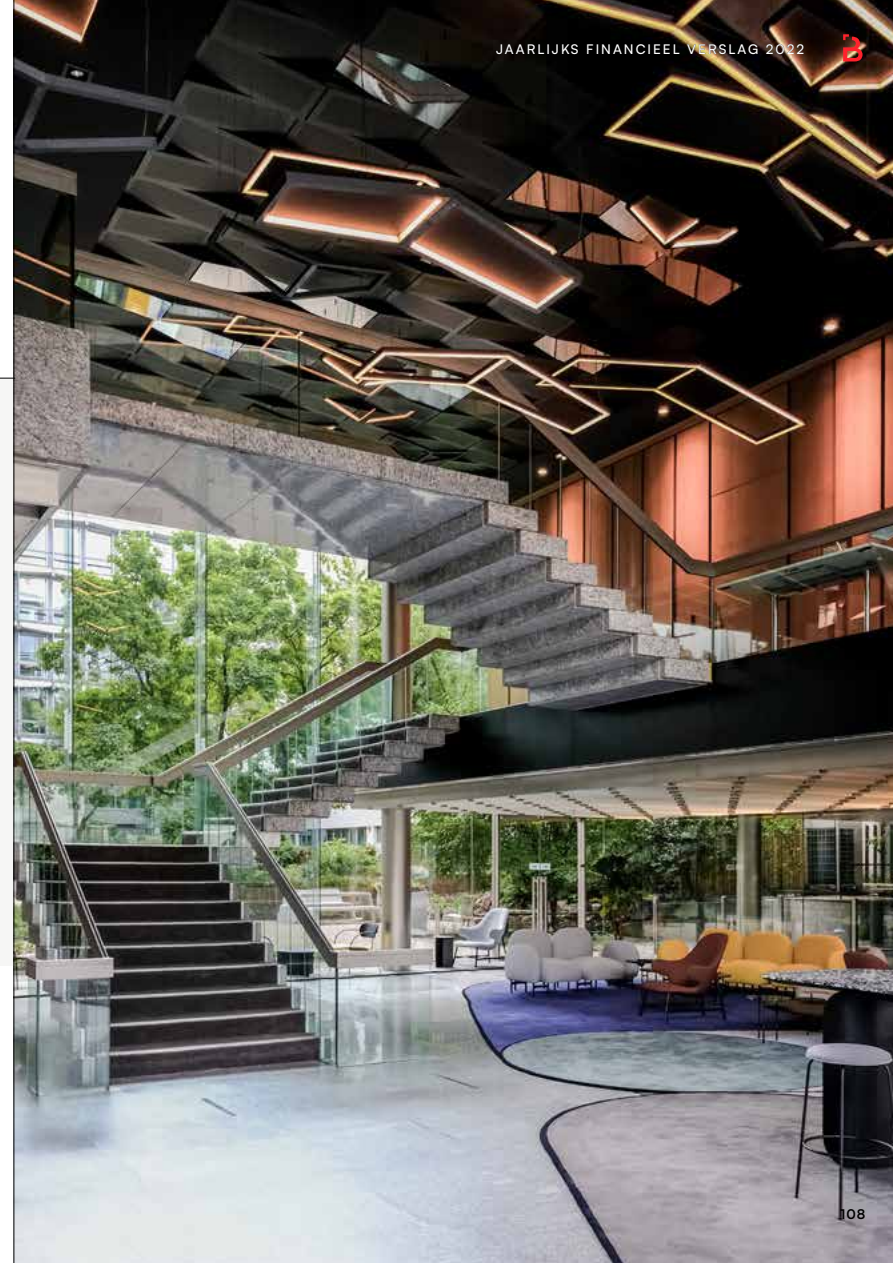
	31.12.2022	31.12.2021
Bevestigde financieringen ¹ (in miljoen €)	2 093	1 471
Waarvan bankfinancieringen	98,3%	71,3%
Waarvan benut	1 276	1 161
Gebruik handelspapierprogramma korte termijn (in miljoen €)	-	284
Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen)	41,5%	75,1%
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (all-in)	2,3%	1,8%
Schuldratio ²	46,9%	43,1%
LTV-ratio ³	43,1%	40,9%
Indekkingsratio ⁴	49,3%	76,8%

1. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren.

2. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

3. Loan-to-value (LTV) = (nominale financiële schuld - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille.

4. Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.





GEREALISEERDE FINANCIERING EN TIJDENS HET BOEKJAAR

- Overname van een overbruggingsfaciliteit van 1.265 miljoen € genegocieerd door Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV;
- Verlenging van een kredietfaciliteit van 30 miljoen € tot december 2027;
- Verlenging van een kredietfaciliteit van 50 miljoen €, waarvan 25 miljoen € verlengd tot eind juni 2027 en 25 miljoen € verlengd tot eind juni 2028.

INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de dekking van het renterisico, die bestaat uit IRS en CAP.

Uitgevoerde operaties in de loop van het boekjaar:

- Verlenging van een IRS van 20 miljoen € met nog eens zes jaar tot augustus 2032;
- Verlenging van een IRS van 25 miljoen € met nog eens vier jaar tot januari 2032;
- Verlenging van een IRS van 25 miljoen € met nog eens vijf jaar tot februari 2032;
- Verlenging van een IRS van 30 miljoen € met nog eens zes jaar tot februari 2032;
- Mirror SWAP met een payer IRS, met vervaldatum in 2032 en een receiver IRS met vervaldatum in 2025;
- Herstructurering met 25 miljoen € receiver IRS (spiegel van bestaande) en 55 miljoen € nieuwe payer IRS, wat de indekkingsperiode van zevenjaar verkort en het gedekte bedrag met 30 miljoen € verhoogt.

Het totale nominale bedrag van financiële instrumenten resulteert in een indekkingsratio van 49,3% per 31 december 2022.

STERKE INDEKKINGSPOSITIE VAN DE RENTE (INCLUSIEF SCHULDEN MET VASTE RENTE)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	→	2040
Gemiddelde nominale dekking (in miljoen €)	666	604	581	629	631	518	430	405	379	→	15
Gemiddelde rentevoet op dekking	0,92%	0,90%	0,95%	0,92%	0,89%	0,83%	0,82%	0,83%	0,84%	→	0,54%

Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)

Het nettoresultaat voor het boekjaar bedraagt 32.048.151,93 €¹.

Rekening houdend met het op 31 december 2021 overgedragen resultaat van 262.881.248,45 €, het nettoresultaat over het boekjaar, het resultaat van het liquiditeitsprogramma op eigen aandelen en de toewijzing aan de reserves na de overdracht van gebouwen in de loop van het jaar, komt het te bestemmen resultaat op 208.343.703,31 €¹.

Het resultaat voor het boekjaar heeft betrekking op 27.003.495 aandelen.

De lichte afname in het aantal aandelen in vergelijking met het vorige boekjaar is het resultaat van een terugkoop van eigen aandelen in het kader van een liquiditeitscontract dat eind 2020 van kracht.

Aan de Gewone Algemene Vergadering zal worden voorgesteld:

1. De jaarrekening per 31 december 2022 goed te keuren die, in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot GVB's, de toevoegingen aan de reglementaire reserves bevatten;
2. Om, als vergoeding van het kapitaal, een dividend van 2,44 € bruto per aandeel uit te keren. Dit dividend zou bestaan uit enerzijds het voorschot op dividend van 11.715.000,00 €, uitgevaardigd op 17 januari 2023, en anderzijds, een dividendsaldo van 54.226.203,75 €;
3. Het saldo van de resterende overgedragen resultaten opnieuw over te dragen, nl. 118.014.148,04 €.

Het dividendsaldo zal betaalbaar worden gesteld, onder de door de Raad van Bestuur vast te stellen voorwaarden, deels in contanten ten bedrage van 24.270.000,00 € en deels in natura, door de uitkering van vorderingen ten bedrage van 41.671.203,75 € als gevolg van de recente reorganisatie van Befimmo die nodig is om te voldoen aan de wettelijke vereisten van het GVBF-statuut dat op 1 februari 2023 werd verworven.



1. In mei 2020 publiceerde de FSMA aanbevelingen in verband met de verplichting tot uitkering van het resultaat, de bestemming van het resultaat en de beperking van het uitkeringsresultaat, die Befimmo sinds de jaarrekeningen van 31 december 2020 toepast. Nadere toelichting bij deze aanbevelingen is te vinden in de financiële staten van het jaarverslag 2020 onder de rubriek "Toelichting bij het statutaire eigen vermogen", dat beschikbaar is op www.befimmo.be. De toewijzing van de wettelijke reserves met betrekking tot de in de loop van het boekjaar verkochte gebouwen moet plaatsvinden bij de afsluiting van de jaarrekeningen op 31 december 2022. Bedrag onder voorbehoud van de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 15 juni 2023.

 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN)

TE BESTEMMEN RESULTAAT, VOORGESTELDE TOEWIJZINGEN EN ONTTREKKINGEN (IN €)

A. Nettoresultaat	32 048 151,9
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves (±)	-30 445 744,3
Toevoeging aan de wettelijke reserve (+)	-1 602 407,6
I. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (±)	102 068 610,0
- Boekjaar	102 068 610,0
- Vorige boekjaren	
VI. Toevoeging van de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (±)	-131 140 312,0
- Boekjaar	-131 140 312,0
- Vorige boekjaren	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van het aandeel in de winst of het verlies en de overige onderdelen van het totaalresultaat van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	6 546 588,9
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	-260 830,8
XI. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (±)	-7 659 800,4
C. Vergoeding voor het kapitaal	-65 941 203,8
- Voorschot op dividend van het boekjaar uitgekeerd in februari 2023	-11 715 000,0
- Dividendsaldo van het boekjaar (betaalbaar na de Gewone Algemene Vergadering van 15 juni 2023) ¹	-54 226 203,8
D. Vergoeding voor het kapitaal, anders dan C	0,0

VERKLARENDE TABEL VAN HET STATUTAIRE RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2022² (IN €)

Over te dragen resultaat op 31 december 2020	243 073 223,4
Resultaat over het boekjaar 2021	90 369 902,2
Impact van het resultaat op het liquiditeitsprogramma voor eigen aandelen	-8 678,6
Overdracht van reserves bij het verkoop van gebouwen - Vastgoedbeleggingen (aanbevelingen FSMA)	14 544 037,9
Te bestemmen resultaat op 31 december 2021	347 978 484,9
Voorschot op dividend van het boekjaar 2021	-34 053 577,7
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-35 381 631,6
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2021	-15 662 027,1
Over te dragen resultaat op 31 december 2021	262 881 248,4
Resultaat over het boekjaar 2022	32 048 151,9
Impact van het resultaat op het liquiditeitsprogramma voor eigen aandelen	17 037,1
Overdracht van reserves bij het verkoop van gebouwen - Vastgoedbeleggingen (aanbevelingen FSMA)	-86 602 734,1
Te bestemmen resultaat op 31 december 2022	208 343 703,3
Voorschot op dividend van het boekjaar 2022 (uitgekeerd in februari 2023)	-11 715 000,0
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-24 388 351,5
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2022 ³	-54 226 203,8
Over te dragen resultaat op 31 december 2022	118 014 148,0

1. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 15 juni 2023.
2. De lezer wordt verwezen naar de toelichting bij het statutaire eigen vermogen van de financiële staten.
3. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 15 juni 2023.



BEHEERSVERSLAG

Corporate Governance-verklaring



CONTEXT	113
PRINCIPES	113
MANAGEMENTSTRUCTUUR	114
DIVERSITEITSBELEID	129
REMUNERATIEBELEID	130
VERSLAG OVER DE SYSTEMEN VAN INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER	133
ANDERE BETROKKEN PARTIJEN	135
ONDERZOEK EN ONTWIKKELING	135
REGELS OM BELANGENCONFLICTEN TE VOORKOMEN	136
COMPLIANCE	140
AANDEELHOUDERSCHAP, STRUCTUUR EN ORGANISATIE	142

Context

Tot 31 januari 2023 had Befimmo het statuut van GVV in de zin van de Wet van 12 mei 2014 betreffende GVV's (hierna de "GVV-Wet"). Na de voltooiing van een vereenvoudigd overnamebod en de afwikkeling ervan op 6 januari 2023, is Befimmo momenteel voor 100% in handen van Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV, een entiteit die volledig gecontroleerd wordt door een van de vastgoedprivéfondsen van Brookfield. De aandelen van Befimmo werden op 3 januari 2023 na sluiting van de beurs van Euronext Brussel geschrapt. Sinds 1 februari 2023 heeft Befimmo geopteerd voor het statuut van GVBFB (Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds), in de zin van de Wet van 19 april 2014 en het Koninklijk Besluit van 9 november 2016¹.

Befimmo heeft tot 1 februari 2023 voldaan aan de governance-regels eigen aan het statuut van beursgenoteerde vennootschap en GVV.

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, weerspiegelt de Governanceverklaring de situatie van Befimmo op 31 december 2022.

▼ SPARKS



Principes

Befimmo past de Belgische Corporate Governance Code toe, die haar referentiecode is in de zin van artikel 3:6 §2,1° van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen (hierna "Code 2020").

De Code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Op 31 december 2022 heeft de Raad van Bestuur verklaard dat, voor zover hem bekend, zijn corporate-governancepraktijk in overeenstemming is met de Code 2020.

Onderstaande documenten geven een gedetailleerd overzicht van de governance van de Vennootschap en zijn allemaal te vinden op de website van Befimmo: het Corporate Governance Charter en haar bijlagen:

- Intern reglement van de Raad van Bestuur;
- Intern reglement van het Auditcomité;
- Intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- Intern reglement van het Uitvoerend Comité;
- Reglement van de interne audit;
- Remuneratiebeleid;
- Dealing code;
- Ethische Code, aangevuld met de Whistleblowing Policy, het Beleid ter bestrijding van corruptie, het Privacybeleid, het Beleid inzake Diversiteit en Inclusie en het Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap.

De meeste van deze documenten werden voor het laatst bijgewerkt op 16 februari 2022. Het Remuneratiebeleid werd voor het laatst bijgewerkt op 6 maart 2020 en goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2020.

1. Zie het persbericht van 6 januari 2023.

Managementstructuur

De Vennootschap heeft gekozen voor een “one-tier” bestuursstructuur. Zodoende wordt de Vennootschap bestuurd door een Raad van Bestuur die de bevoegdheid heeft om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn om het doel van de Vennootschap te verwezenlijken, met uitzondering van deze die door de wet of de statuten zijn voorbehouden aan de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur heeft specifieke managementbevoegdheden gedelegeerd aan de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap, die samen optreden, in het kader van een Uitvoerend Comité.

RAAD VAN BESTUUR

Samenstelling van de Raad van Bestuur

PRINCIPES

Overeenkomstig de statuten van Befimmo wordt de Vennootschap bestuurd door een Raad van minstens drie Bestuurders, benoemd voor

maximum vier jaar door de Algemene Vergadering, met daarbij minstens drie onafhankelijke Bestuurders die voldoen aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen en artikel 3.5 van Code 2020. Bestuurders kunnen worden herbenoemd.

De Vennootschap hecht waarde aan complementariteit in vaardigheden, ervaring, kennis en leeftijd, en voldoet aan de bepalingen van artikel 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen inzake genderdiversiteit.

Sinds 28 april 2015 voldoet Befimmo aan de bepalingen inzake genderdiversiteit in de Raden van Bestuur. Op 31 december 2022 bestond de Raad van Bestuur uit negen leden, waaronder drie vrouwen.

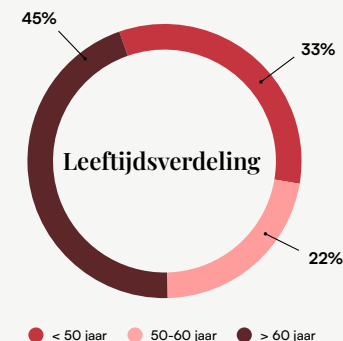
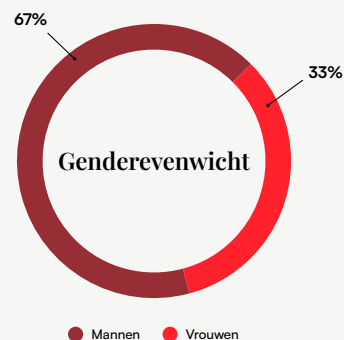
Alle Bestuurders moeten ook over de persoonlijke kwaliteiten beschikken die nodig zijn om hun taken op een flexibele en collectieve manier uit te voeren en toch volledig onafhankelijk van geest te blijven. Zij moeten

een onberispelijke reputatie hebben inzake integriteit (met name op het vlak van vertrouwelijkheid, preventie van belangenconflicten en handel met voorkennis), een kritische geest, een sterk zakelijk inzicht, en het vermogen om een strategische visie te ontwikkelen. Ze moeten ook over voldoende tijd beschikken om vergaderingen van de Raad en eventuele gespecialiseerde comités waarvan zij deel uitmaken, voor te bereiden en bij te wonen.

KERNCIJFERS BETREFFENDE DE RAAD VAN BESTUUR

09
LEDEN

01 *uitvoerend CEO*
08 *niet-uitvoerend*
05 *onafhankelijken*



Samenstelling van de Raad van Bestuur per 31 december 2022

Op 31 december 2022 bestond de Raad uit tien Bestuurders, meer bepaald:

- Eén uitvoerend Bestuurder;
- Acht niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder vijf onafhankelijke Bestuurders die voldoen aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen en artikel 3.5 van Code 2020, en twee Bestuurders die verbonden zijn met een aandeelhouder.

EVOLUTIE IN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR TIJDENS HET BOEKJAAR 2022

De mandaten van de hiernavolgende Bestuurders liepen af op het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022:

- Dhr. Wim Arousseau;
- Dhr. Benoît De Blicq;
- Dhr. Kurt De Schepper;
- Dhr. Etienne Dewulf.

Dezelfde Gewone Algemene Vergadering:

- Vernieuwde het mandaat van Dhr. Etienne Dewulf, als onafhankelijk bestuurder, voor een nieuwe termijn van één jaar;
- Benoemde Dhr. Amand Benoît D'Hondt tot niet-uitvoerend Bestuurder voor een termijn van één jaar;
- Benoemde Dhr. Philippe de Martel tot niet-uitvoerend Bestuurder, voor een termijn van één jaar.

Op 15 december 2022 bevestigde de Buitengewone Algemene Vergadering de benoeming van Dhr. Theodor Berklayd en Dhr. Benedict Annable als niet-uitvoerende Bestuurders, elk voor een termijn van één jaar. Zij werden beiden bij besluit van de Raad van Bestuur van 7 november 2022 gecoöpteerd na het ontslag van respectievelijk Dhr. Philippe de Martel op 27 juli 2022 en Dhr. Amand Benoît D'Hondt op 26 oktober 2022.

Hierna volgt een korte beschrijving van het professionele parcours van elke Bestuurder, samen met een vermelding van hun mandaten buiten de Vennootschap tijdens de afgelopen vijf kalenderjaren.

De Raad van Bestuur is tijdens het boekjaar 17 keer samengekomen.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2022

Mandaat in de Raad	Eerste benoeming	Datum waarop het lopend mandaat verstrijkt
Vincent Querton - Voorzitter	April 2019	April 2025
Alain Devos - niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012 ¹	Januari 2023
Jean-Philip Vroninks - Gedelegeerd Bestuurder	April 2021	April 2025
Anne-Marie Baeyaert - niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2018	Januari 2023
Sophie Goblet - niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2013	Januari 2023
Sophie Malarme-Lecloux - niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2015	Januari 2023
Etienne Dewulf - niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ²	Januari 2023
Benedicte Annable - niet-uitvoerend Bestuurder	November 2022	Juni 2023
Theodor Berklayd - niet-uitvoerend Bestuurder	November 2022	Juni 2023

1. De heer Alain Devos is in oktober 2002 voor het eerst benoemd als Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo.

2. Etienne Dewulf SRL, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Etienne Dewulf, is in maart 2011 voor het eerst benoemd als onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo.



Dhr. Vincent Querton

VOORZITTER

Dhr. Vincent Querton is Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo sinds mei 2021, onafhankelijk Bestuurder en lid van het Benoemings- en Remuneratie Comité sinds april 2019. Hij is in het bezit van een rechtendiploma (UCL) en heeft een MBA behaald aan de INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Dhr. Querton heeft een ruime ervaring in de bank- en vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was Chief Operating Officer bij Fortis Real Estate (later AGRE) van 1996 tot 2002 (in die periode was hij Voorzitter van Devimo en lid van het directiecomité bij Interparking), en van 2003 tot februari 2017 was hij bij Jones Lang Lasalle (JLL) aan de slag als International Director en CEO Benelux. Sinds oktober 2017 is hij CEO van de GVV Ascencio, gespecialiseerd in de retailsector (kleinhandelsvastgoed voornamelijk gelegen in de randsteden).



Dhr. Jean-Philip Vroninks

GEDELEGEERD BESTUURDER

Dhr. Jean-Philip Vroninks is Afgevaardigd Bestuurder van Befimmo en Voorzitter van het Uitvoerend Comité. Na het behalen van zijn diploma Economische Wetenschappen aan EHSAL Brussel en een Master in International Finance aan de Middlesex University van Londen, begon de heer Vroninks zijn carrière bij Citibank in Brussel en vervolgens bij KPMG in Londen. In 2003 trad de heer Vroninks toe tot het Capital Markets departement van King Sturge in België (2003-2009). In 2009 werd hij gepromoveerd tot Managing Director en, na de fusie van King Sturge en JLL in 2011, werd hij hoofd van het Belux Capital Markets team. Begin 2017 werd hij CEO van JLL in België en Luxemburg. Vanaf 2020 was hij ook Head of Capital Markets Benelux bij JLL. Hij werd in mei 2021 benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo.



Mevr. Anne-Marie Baeyaert

ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevr. Anne-Marie Baeyaert is sinds 14 december 2017 onafhankelijk Bestuurder van Befimmo. Zij is in het bezit van een bachelor-diploma maritieme wetenschappen (BIBH Antwerpen - 1981) en een post - graduaatsdiploma in finance & management (Vlerick Business School - 2000). Ze begon haar loopbaan in 1981 als Customer Service Representative bij Best & Osterrieth, een maritieme agentschap dat momenteel deel uitmaakt van de Herfurthgroep. Ze zet in 1985 haar carrière verder bij Katoen Natie Group (KTN), waar ze verschillende functies uitoefent, eerst als General Manager, Transport Division (1985-1995), dan als General Manager KTN Noordkasteel (1995-1998) en later als Managing Director KTN Bulkterminals (1998-2001). Mevr. Baeyaert wist van 2001 tot 2005 internationale ervaring op te doen als Country Administrative & Finance Director in Brazilië voor diezelfde groep. Daarna, fungeerde Mevr. Baeyaert van 2005 tot 2013 als Business Unit Manager voor Port Operations & Repair voor Katoen Natie Groep. Mevr. Baeyaert is sinds 2013 Bestuurder van Resigrass.



Mevr. Sophie Goblet

ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevr. Sophie Goblet is sinds 30 april 2013 onafhankelijk Bestuurder van Befimmo. Ze is sinds april 2015 lid van het Auditcomité en zit sinds 30 april 2019 het Comité voor. Mevr. Goblet heeft een licentie economische wetenschappen behaald aan de IAG (UCL). Ze begon haar loopbaan in 1988 bij ABN AMRO Bank in Amsterdam en Londen, waar zij verschillende functies uitoefende in corporate finance. In 1993 is ze Income International (een vennootschap van de Deficom Groep) gaan vervoegen als Senior Consultant in financiële en bedrijfscommunicatie. Mevr. Goblet werd in 1993 benoemd tot group treasurer van GIB Group en in 1997 werd ze Financial Director van GIB IMMO NV. In 1999 zette ze haar eerste stappen in de vastgoedsector als lid van het Uitvoerend Comité van Codic International, waar ze fungeerde als CFO en Corporate Secretary tot 2012.



Mevr. Sophie Malarme-Lecloux

ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevr. Sophie Malarme-Lecloux is sinds 28 april 2015 onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en sinds april 2019 lid van het Auditcomité. Tot april 2019 was zij ook lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Mevr. Malarme-Lecloux heeft een master-diploma business & administration behaald aan Solvay (ULB). Ze begon haar loopbaan in 1994 als financial analyst bij IBM Belgium alvorens ze in 1998 bij ING Brussel ging werken als account manager in Corporate Banking. In 2002 vervolgde ze haar loopbaan bij Sofina, waar ze gedurende 14 jaar verschillende functies uitoefende zowel bij de financiële directie als bij het investeringsteam. In 2015 richtte ze de vennootschap FreeBE BV op, actief op het vlak van strategie, leiderschap en innovatie, business coaching, en persoonlijke en organisatorische ontwikkeling. Ze heeft zowat 20 jaar ervaring als Bestuurder.



Dhr. Alain Devos

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Dhr. Alain Devos is Bestuurder van Befimmo en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Hij was Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo tot in mei 2021. Nadat hij was afgestudeerd als Solvay sales engineer aan de ULB (1975) is Dhr. Devos zijn professionele loopbaan begonnen als budgetanalist bij Sperry New Holland-Clayson. Van 1978 tot 1989 was hij manager van het departement Vastgoedontwikkeling van CFE om vervolgens over te stappen naar de Générale de Banque als head of real estate finance binnen het departement corporate & investment banking. Van 1990 tot 2003 oefende hij een aantal functies uit bij AG Insurance, waar zijn laatste functie lid van het Uitvoerend Comité was. Hij was CEO van AG Real Estate NV (voordien Fortis Real Estate) van 2003 tot april 2012 en oefende verschillende mandaten uit in ondernemingen verbonden met AG Real Estate NV.



Dhr. Etienne Dewulf

ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Dhr. Etienne Dewulf is sinds maart 2011 onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité en sinds 13 mei 2014 zit hij dat Comité ook voor. Hij heeft een Master in handels- en financiële wetenschappen (ICHEC). Hij begon zijn loopbaan in de sales bij GB-INNO-BM (1981-1983) en Materne Confilux (1983-1985), alvorens over te stappen naar corporate banking bij Crédit Général (1985-1987), en nadien naar de bouwsector, waar hij van 1987 tot 2010 verschillende functies uitoefende: executive attaché bij Maurice Delens NV (later Valens NV) in 1987, Gedelegeerd Bestuurder van Soficom Development (1989), en Gedelegeerd Bestuurder van Eiffage Benelux NV (1995-2010). Via Cassiopée BVBA, oefent Dhr. Dewulf als consultant en in het dagelijks beheer, voornamelijk in de vastgoed- en bouwsector.



Dhr. Benedict Annable

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Dhr. Ben Annable is gedelegeerd bestuurder in de vastgoedgroep van Brookfield. In deze functie is hij verantwoordelijk voor de onderhandelingen en juridische aspecten van de Europese fusie- en overnameactiviteiten van de vastgoedgroep, waaronder het structureren en uitvoeren van deals. Voordat hij in 2018 bij Brookfield in dienst trad, was Dhr. Annable partner bij een toonaangevend advocatenkantoor in het Verenigd Koninkrijk, waar hij zich richtte op fusies en overnames en joint ventures. Dhr. Annable heeft een Graduate Diploma in Rechten van The University of Law en een Bachelor of Arts graad van Durham University.



Dhr. Theodor Berklayd

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Dhr. Theodor Berklayd is Senior Vice-President van de vastgoedgroep van Brookfield. In deze hoedanigheid is hij verantwoordelijk voor het beheer van de Europese vastgoedportefeuille. Hij begon in 2011 bij Brookfield en heeft een BS (Hons) Finance and Accounting diploma van de New York University, Stern School of Business.

Procedure voor het benoemen en hernieuwen van Bestuurdersmandaten

Bestuurders worden benoemd en hun mandaten worden hernieuwd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Befimmo, op voorstel van de Raad van Bestuur. Alvorens zijn voorstellen te formuleren zal de Raad de adviezen en aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité inwinnen, met name inzake:

- Het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen;
- De afstemming van het profiel van de Bestuurder van wie het mandaat desgevallend moet hernieuwd worden op de behoeften van de Raad;
- De bepaling van het gezochte profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor de Bestuurders en op basis van de laatste evaluatie van de werking van de Raad (waaruit onder meer de huidige en benodigde competenties, kennis en ervaring in de schoot van de Raad blijken), en van eventuele bijzondere selectiecriteria;
- De kandidaten die het Benoemings- en Remuneratiecomité reeds identificeerde of interviewde.

Het zou kunnen dat de Raad, alvorens een beslissing te nemen, op zijn beurt een gesprek met de kandidaten wenst te hebben, hun curriculum vitae en hun referenties onderzoekt, ze beoordeelt en kennis neemt van de andere mandaten die ze uitoefenen, en vervolgens hun profiel evalueert.

De Raad ziet erop toe dat er passende plannen bestaan voor de opvolging van de Bestuurders, van de Chief Executive Officer en van de andere leden van het Uitvoerend Comité en staat in voor een periodieke evaluatie van deze plannen. De Raad waakt erover dat bij elke benoeming of elke hernieuwing van Bestuurdersmandaten, zowel voor uitvoerende als voor niet-uitvoerende Bestuurders, de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités gegarandeerd blijft en dat het evenwicht in de competenties en de ervaring in hun schoot is bewaard.

Wanneer één of meer bestuurdersmandaten vrij komen, hebben de overblijvende Bestuurders het recht om deze tijdelijk in te vullen, op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, tot de eerstvolgende Algemene Vergadering die het mandaat van de gecoöpteerde Bestuurder(s) al dan niet zal bevestigen.

▼ CENTRAL



Verkiezing en rol van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

VERKIEZING VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad kiest zijn Voorzitter uit zijn niet-uitvoerende leden, op basis van zijn/haar kennis, competenties, ervaring en bemiddelingsvermogen.

Het intern reglement van de Raad van Bestuur bepaalt uitdrukkelijk dat de Voorzitter en de Gedelegeerd Bestuurder niet dezelfde persoon mag zijn.

TAKEN VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Voorzitter leidt de werkzaamheden van de Raad. In zijn afwezigheid worden de vergaderingen van de Raad voorgezeten door een Bestuurder die door de andere Bestuurders aangeduid wordt.

De Voorzitter tracht ervoor te zorgen dat de Bestuurders tot een consensus komen door de agendapunten kritisch en constructief te bespreken en hij neemt de nodige maatregelen om een vertrouwensklimaat tot stand te brengen in de schoot van de Raad van Bestuur door bij te dragen aan open discussies, opbouwende kritiek en steun voor de beslissingen van de Raad van Bestuur.

Tot slot streeft hij ernaar een doeltreffende wisselwerking tot stand te brengen tussen de Raad van Bestuur en de Chief Executive Officer.

Taken van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van Befimmo streeft naar duurzame waardecreatie door het bepalen van de strategie van de Vennootschap binnen het kader van het beleid inzake Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen dat hij bepaalt, het tot stand brengen van doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en het houden van toezicht op de prestaties van de Vennootschap. De Raad ontwikkelt daartoe een inclusieve benadering die een evenwicht tot stand brengt tussen de legitieme belangen en verwachtingen van aandeelhouders en andere betrokken partijen.

De Raad van Bestuur is bevoegd om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor het verwezenlijken van het doel van de Vennootschap, met uitzondering van die de wet of de statuten voorbehouden aan de Algemene Vergadering.

De Raad van Bestuur neemt beslissingen over de strategie, investeringen, desinvesteringen en financiering op lange termijn.

Hij stuit de jaarrekeningen alsook de kwartaal- en halfjaarrekeningen van de Vennootschap; hij stelt het jaarverslag op, met daarin de corporate governance-verklaring en roept de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders bijeen.

Hij zorgt ervoor dat de communicatie naar aandeelhouders, financieel analisten en het grote publiek, zoals prospectussen, het Jaarlijks Financieel Verslag, halfjaarlijkse en driemaandelijkse resultatenrekeningen en persberichten, relevant, accuraat en transparant is.

De Raad is daarnaast ook het orgaan dat beslist over de structuur van het uitvoerend management van de Vennootschap en dat de bevoegdheden en taken van de leden van het Uitvoerend Comité van de Vennootschap bepaalt.

Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is zodanig georganiseerd dat de uitoefening van zijn bevoegdheden en verantwoordelijkheden op de best mogelijk manier gebeurt. In overeenstemming met zijn intern reglement komt de Raad minstens vier keer per jaar samen, en telkens wanneer dat nodig blijkt.

In de statuten van de Vennootschap worden de hiernavolgende regels bepaald betreffende het besluitvormingsproces van de Raad van Bestuur:

- Behoudens in geval van overmacht zijn de beraadslagingen en besluiten van de Raad van Bestuur enkel geldig als minstens de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien aan deze voorwaarde niet wordt voldaan, moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die, op voorwaarde dat minstens drie Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig kan beraadslagen en beslissingen nemen over de onderwerpen die op de agenda van de vorige vergadering stonden;
- De beslissingen van de Raad worden genomen bij volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde Bestuurders en, in het geval één of meer van hen zich onthoudt, bij meerderheid van de andere Bestuurders. In geval van staking der stemmen, is de stem van de persoon die de vergadering voorziet, doorslaggevend;

- De Raad van Bestuur kan schriftelijk besluiten treffen. De beslissingen moeten bij eenparig akkoord van de Bestuurders genomen worden.

De beslissingen van de Raad van Bestuur worden opgenomen in de notulen. Deze moeten worden goedgekeurd door de Raad en ondertekend door minstens twee Bestuurders, waaronder de Voorzitter en alle andere Bestuurders die dit wensen.

Activiteiten van de Raad van Bestuur tijdens boekjaar 2022

In het boekjaar 2022 is de Raad van Bestuur 17 keer samengekomen. Naast de zaken die onder zijn gewone bevoegdheden vallen (opvolging van resultaten, goedkeuring van het budget, evaluatie en remuneratie van de leden van het Uitvoerend Comité, opstellen van het beheersverslag), heeft het ook beslissingen genomen over onderstaande belangrijke onderwerpen en dossiers:

- Evaluatie van de strategie, met inbegrip van de doelstellingen inzake duurzame waardecreatie en ESG-kernprestatie-indicatoren;
- Herziening van budget en vooruitzichten;
- Dividendbeleid;
- Evaluatie van het overnamebod van Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV en opstelling van de memorie van antwoord op het Prospectus;
- Investerings- en desinvesteringprojecten;
- Offertes volgens de procedures van aanbesteding en overheidsopdrachten;
- Voorwaarden van de belangrijkste huuraanbiedingen en de hernieuwingen van grote huurovereenkomsten;
- Bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten;
- Belangrijke investeringen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, meer bepaald in duurzame ontwikkeling;
- Ontwikkeling van de coworkingactiviteit;
- Beleid financieel beheer;
- Nazicht van het Remuneratieverslag;
- Voorbereiding en bijeenroeping van de Algemene Vergaderingen;
- Interne controle, met inbegrip van de belangrijkste conclusies van de interne-auditverslagen en de rapportage van de Chief Compliance Officer.

SILVER SQUARE CENTRAL



De Raad werd regelmatig op de hoogte gebracht van de activiteiten van het Auditcomité, het Benoemings- en Remuneratiecomité, en het Uitvoerend Comité.

De Raad heeft ook de positie van Befimmo als aandeelhouder van Fedimmo bepaald, met name in onderstaande dossiers:

- Deelname van Fedimmo aan aanbestedingen;
- Opvolging van het Paradis Express project in Luik;
- De voorwaarden van de belangrijkste huuraanbestedingen en de hernieuwingen van grote huurovereenkomsten;
- De verkoop van enkele kleine gebouwen die niet langer passen in de strategie.

Zelfevaluatie

In overeenstemming met Code 2020 en zijn intern reglement evalueert de Raad minstens om de drie jaar zijn samenstelling, omvang, doeltreffendheid en werking en zijn interactie met de Gedelegeerd Bestuurder, het Uitvoerend Comité en zijn gespecialiseerde comités.

Deze zelfevaluatie wordt uitgevoerd onder leiding van de Voorzitter, en desgevallend, met hulp van het Benoemings- en Remuneratiecomité, en heeft de volgende belangrijke doelstellingen:

- Nagaan of de Raad van Bestuur samengesteld is zoals wenselijk is;
- De werking van de Raad van Bestuur beoordelen;
- Nagaan of de belangrijke kwesties worden voorbereid en besproken zoals het hoort;
- De daadwerkelijke bijdrage van elke Bestuurder beoordelen, op basis van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals zijn constructieve inbreng bij de besprekingen en de besluitvorming;
- Beoordelen of de gekozen bestuursstructuur nog steeds geschikt is.

Wanneer moet worden beslist over de hernieuwing van een mandaat, beoordeelt de Raad de bijdrage van elke Bestuurder op dezelfde manier.

De Raad kan zich bij deze evaluatie door externe deskundigen laten bijstaan.

De Raad van Bestuur heeft zijn meest recente zelfevaluatie uitgevoerd aan het einde van het boekjaar 2021. De belangrijkste conclusies van het zelfevaluatieverslag zijn gepubliceerd op pagina 139 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.



ADVIES- EN GESPECIALISEERDE COMITÉS

Principes

De Raad van Bestuur kan één of meer comités oprichten, waarvan hij de leden kiest onder de leden van de Raad of daarbuiten.

In overeenstemming met de statuten moet hij minstens een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité (het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité kunnen worden gecombineerd) oprichten en hun taken, bevoegdheden en samenstelling bepalen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de aanbevelingen van Code 2020 betreffende de samenstelling en de werking van deze comités.

De Raad maakt het intern reglement van deze comités op en duidt in eigen kring de leden van deze comités aan, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Bij deze aanduidingen ziet de Raad erop toe dat elk comité zodanig is samengesteld dat het, in zijn geheel, over de vereiste competenties beschikt om zijn opdrachten uit te voeren.

De Raad kan ook specifieke opdrachten toevertrouwen aan één of meer van zijn leden, die hem dan verslag zullen uitbrengen over de uitvoering van hun opdrachten. In overeenstemming met het bovenstaande heeft de Raad twee vaste gespecialiseerde comités opgericht: het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité. De samenstelling, taken en werkwijze van die comités worden beschreven in hun respectieve interne reglementen, die beschikbaar zijn op de website van Befimmo en hierna in het kort worden beschreven.

Comité d'audit

SAMENSTELLING

De leden van het Auditcomité worden aangeduid door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, uit de niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo, en waaronder minstens twee onafhankelijk zijn en voldoen aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen en artikel 3.5 van Code 2020.

Alle leden van het Auditcomité hebben expertise inzake boekhouding, audit en financiën.

De Voorzitter van het Auditcomité mag niet de Voorzitter van de Raad van Bestuur zijn. De leden van het Auditcomité duiden de Voorzitter van het Comité aan, uit de leden van het Comité.

De duur van het mandaat van de leden van het Auditcomité mag de duur van hun Bestuurdersmandaat niet overschrijden.

Het mandaat van de leden van het Comité mag tegelijk met hun Bestuurdersmandaat hernieuwd worden.

Op 31 december 2022 was het Auditcomité als volgt samengesteld:

- Mevr. Sophie Goblet, onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité;
- Mevr. Sophie Malarme-Lecloux, onafhankelijk Bestuurder.

TAKEN

Onafgezien van de andere opdrachten die aan hem zijn toegewezen, helpt het Auditcomité de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Comité om te waken over de juistheid en oprechtheid van de rekeningen en financiële informatie van Befimmo, en controleert het de relevantie en doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het volgt de interne audits en de externe controles uitgevoerd door de Commissaris op en is betrokken bij het benoemen van deze laatste en het toezicht houden op de taken die aan deze laatste zijn toevertrouwd en die buiten zijn wettelijke opdracht vallen. Het geeft adviezen en aanbevelingen op dit gebied aan de Raad van Bestuur en aan het Uitvoerend Comité.

Het Auditcomité komt minstens vier keer per jaar samen en telkens het nodig is, op verzoek van zijn Voorzitter, van één van zijn leden, van de Voorzitter van de Raad van Bestuur, van de Chief Executive Officer of van de Chief Financial Officer. Het beslist of en wanneer de Chief Executive Officer, de Chief Financial Officer, de Commissaris(sen) of nog andere personen zijn vergaderingen bijwoont.

Minstens twee keer per jaar ontmoet het de Commissaris(sen) van Befimmo om van gedachten te wisselen over elke kwestie die onder zijn taken valt

of die door het auditproces aan de oppervlakte komt. Het Comité ontmoet minstens twee keer per jaar de persoon of personen verantwoordelijk voor de interne audit van de Vennootschap.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of, in zijn afwezigheid, een ander lid van het Comité dat daarvoor wordt aangeduid) op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur verslag uit over de uitvoering van zijn opdrachten en in het bijzonder na de vergaderingen die besteed werden aan de opmaak van de kwartaalrekeningen en de opmaak van de financiële staten die voor publicatie bestemd zijn.

Wanneer het verslag uitbrengt aan de Raad van Bestuur, belicht het Auditcomité de kwesties waarvoor het een actie of een verbetering nodig acht, en doet het aanbevelingen over de te nemen maatregelen. De notulen van vergaderingen moeten ook aan de Raad van Bestuur worden bezorgd.

WERKING EN ACTIVITEIT TIJDENS BOEKJAAR 2022

In boekjaar 2022 is het Comité acht keer samengekomen.

Onderstaande belangrijke dossiers en onderwerpen werden behandeld:

- Kwartaal-, halfjaar- en jaarrekeningen, en financiële rapportering;
- Financieringsbeleid;
- Beleid inzake indekking van rentevoetrisico's;
- Impact van investerings- of desinvesteringsprojecten op de financiering en de voornaamste ratio's;
- Nakijken van budgetten en vooruitzichten voor de komende jaren (met inbegrip van testen van gevoeligheid voor bepaalde veronderstellingen, en stresstests);
- Boekhoudkundige verwerking van specifieke verrichtingen en toepassing van de IFRS-normen;
- Herbekijken van Interne Auditverslagen en update van het meerjarig Auditplan, in aanwezigheid van de Interne Auditor;
- Opvolgen van de systemen voor risicobeheer en interne controle: opvolgen van de implementering van aanbevelingen gedaan in de interne of externe auditverslagen; controle van het verslag van het Uitvoerend Comité over interne controle aan de FSMA; controle van de analyse van risicofactoren; opvolgen van de ontwikkelingen in de voornaamste gerechtelijke procedures; opvolgen van de interne controle-systemen enz.;
- Relaties met de Commissaris; toetsen van de onafhankelijkheid ervan, en benoemen/hernieuwen van de Commissaris voor Befimmo en/of haar dochterondernemingen;
- Opvolgen van de voornaamste ontwikkelingen op reglementair vlak en analyse van hun mogelijke impact op Befimmo, haar activiteiten, of haar rapportering (veranderingen in de IFRS-normen, omzendbrieven van de FSMA, enz.);
- Nazicht van de KPI's voor de business lines.

ZELFEVALUATIE

Minstens om de drie jaar evalueert het Comité zijn eigen efficiëntie, zijn werking en zijn interactie met de Raad van Bestuur, herbekijkt het zijn intern reglement en beveelt vervolgens in voorkomend geval aan de Raad van Bestuur de nodige aanpassingen aan.

Het Auditcomité heeft in 2021 zijn meest recente zelfevaluatie uitgevoerd en commentaar gegeven op zijn zelfevaluatieverslag aan de Raad van Bestuur. De belangrijkste conclusies van het verslag zijn gepubliceerd op pagina 141 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

Benoemings- en Remuneratiecomité

SAMENSTELLING

Het Benoemings- en Remuneratiecomité is samengesteld uit minstens drie niet-uitvoerende Bestuurders, aangeduid door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité, waarvan de meerderheid de hoedanigheid van Onafhankelijk Bestuurder moet hebben in de zin van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen en van artikel 3.5 van Code 2020.

De leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité zijn collectief bevoegd op het gebied van remuneratie. De Raad van Bestuur duidt de Voorzitter van het Comité aan. De Voorzitter van het Comité mag ook Voorzitter van de Raad van Bestuur zijn.

De duur van het mandaat van de leden van het Comité mag de duur van hun mandaat als Bestuurder niet overschrijden.

Het mandaat van de leden van het Comité kan tegelijk met hun mandaat als Bestuurder hernieuwd worden.

Als de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo geen lid van het Comité is, kan hij, naar eigen goeddunken, de vergaderingen van het Comité bijwonen. Hij mag deze echter niet bijwonen wanneer het Comité dit beslist of uitspraak doet over zijn vergoeding of de hernieuwing van zijn mandaat als Voorzitter of Bestuurder. Hij kan betrokken worden bij de bespreking, zonder het Comité te mogen voorzitten, wanneer het zich moet uitspreken over de benoeming van zijn opvolger.

De Gedelegeerd Bestuurder neemt deel aan de vergaderingen van het Comité wanneer het de benoeming of de vergoeding van de andere leden van het Uitvoerend Comité van de Vennootschap moet bespreken.

Op 31 december 2022 was het Comité als volgt samengesteld:

- Dhr. Etienne Dewulf, onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- Dhr. Vincent Querton, Voorzitter van de Raad van Bestuur;
- Dhr. Alain Devos, niet-uitvoerend Bestuurder.



✓ KUNST 56

TAKEN

Met betrekking tot benoemingen en hernieuwingen van mandaten staat het Comité de Raad van Bestuur bij voor:

- De opmaak van profielen voor de Bestuurders, de leden van de comités van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer (CEO) en de andere leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo;
- Het zoeken naar kandidaten voor functies die moeten worden ingevuld in de Raad van Bestuur en de gespecialiseerde comités van Befimmo en de Raad van Bestuur van Fedimmo;
- Het geven van advies en aanbevelingen over de kandidaten;
- Het proces voor het aanduiden of herkiezen van de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo; en
- Procedures voor de benoeming, hernieuwing en regelmatige evaluatie van de Bestuurders, de CEO, en andere leden van het Uitvoerend Comité.

Met betrekking tot remuneratie staat het Comité de Raad van Bestuur bij door het geven van voorstellen aangaande:

- Het remuneratiebeleid voor de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de comités van de Raad, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité, en aangaande de periodieke herzieningen van dit beleid;
- De individuele remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de gespecialiseerde comités van de Raad, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité, met inbegrip van de variabele vergoeding, de voordelen en prestatiepremies op basis van jaren dienst, die al of niet aan aandelen gebonden zijn, de vertrekvergoedingen en, in voorkomend geval, in verband met de voorstellen die eruit voortvloeien en die de Raad aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders moet voorleggen;
- De bepaling van de prestatiedoelstellingen voor de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité en de beoordeling van de prestaties ten opzichte van die doelstellingen;
- De voorstellen die het Uitvoerend Comité jaarlijks doet over het globale budget voor de verhoging (buiten indexering) van de remuneratie van de medewerkers van de Vennootschap, en ook over het globaal budget voor de variabele remuneratie van de medewerkers.

Het Comité stelt ook het remuneratieverslag op dat wordt opgenomen in de Corporate Governance Verklaring van Befimmo en voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Het Comité komt minstens twee keer per jaar samen, en in ieder geval:

- Vóór de goedkeuring van de agenda van elke Algemene Vergadering van Befimmo, met op de agenda voorstellen voor besluiten die Bestuurdersmandaten betreffen;
- Voor het opstellen van het jaarlijks remuneratieverslag.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of als hij afwezig is een lid van het Comité dat daartoe wordt aangeduid) aan de Raad van Bestuur verslag uit over de uitoefening van de opdrachten van het Comité en deelt hij de adviezen en aanbevelingen van het Comité mee, zodat de Raad van Bestuur erover kan beraadslagen. De notulen van de vergaderingen van het Comité worden ook ter beschikking gesteld aan de Raad van Bestuur.

WERKING EN ACTIVITEIT TIJDENS BOEKJAAR 2022

In boekjaar 2022 is het Benoemings- en Remuneratiecomité zeven keer samengekomen.

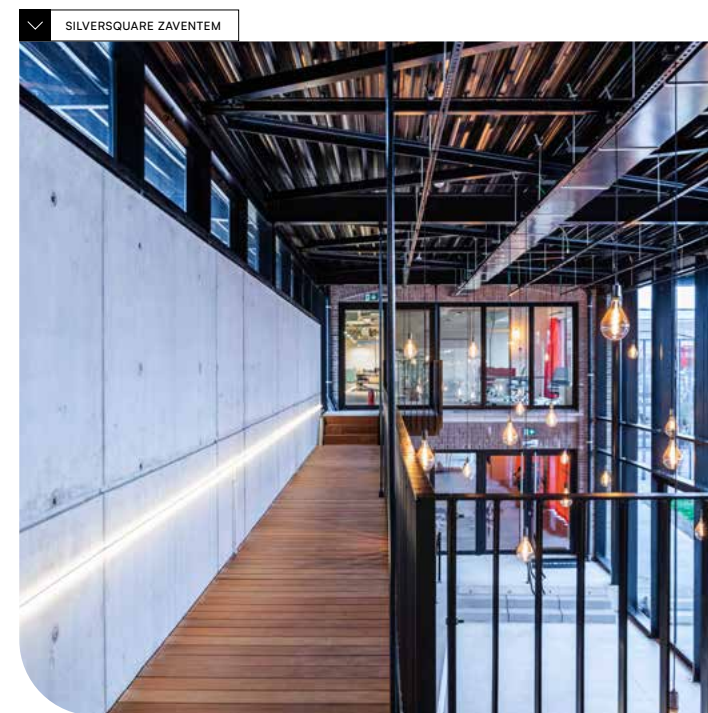
Onderstaande belangrijke dossiers en onderwerpen werden behandeld:

- Selectieproces voor de Chief Financial Officer;
- Beoordelen van het Remuneratiebeleid naar aanleiding van de veranderingen in bovenvermeld regelgevend kader, en beste bestuurspraktijken en verwachtingen van betrokken partijen;
- Voorstellen voor de samenstelling van de Raad van Bestuur, rekening houdend met de noodzaak om ervoor te zorgen dat de profielen van de Bestuurders complementair zijn in termen van kennis, ervaring, leeftijd en generevenwicht, en om te voorzien in gespreide vervaldata van de mandaten;
- Voorstellen tot herbenoeming in de Raad van Bestuur die aan de Algemene Vergadering moeten worden voorgelegd;
- Beoordeling en bepaling van prestatiedoelstellingen en -criteria voor de Chief Executive Officer en de andere leden van het Uitvoerend Comité;
- Wijziging van de payroll van de Vennootschap vanaf 1 januari 2023, en globale begrotingstoewijzing voor de variabele bezoldiging van het personeel (bonussen) voor het boekjaar 2022;
- Opstellen van het remuneratieverslag dat gepubliceerd werd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

ZELFEVALUATIE

In overeenstemming met Code 2020 en zijn intern reglement evalueert het Comité minstens om de drie jaar zijn doeltreffendheid, zijn werking en zijn interactie met de Raad van Bestuur, herbekijkt het zijn intern reglement, en doet het aanbevelingen aan de Raad over eventuele wijzigingen die nodig zijn.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft in 2021 zijn meest recente zelfevaluatie uitgevoerd en commentaar gegeven op zijn zelfevaluatieverslag aan de Raad van Bestuur. De belangrijkste conclusies van het verslag zijn gepubliceerd op pagina 142 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.





UITVOEREND COMITÉ

Aangezien de Vennootschap heeft gekozen voor een “one-tier” bestuursstructuur, wordt zij bestuurd door een Raad van Bestuur die gemachtigd is om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn om haar doel te verwezenlijken, met uitzondering van deze die de wet of de statuten voorbehouden heeft aan de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur heeft specifieke managementbevoegdheden gedelegeerd aan de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap die samen optreden, in het kader van een Uitvoerend Comité.

De effectieve leiding van de Vennootschap wordt door de Raad van Bestuur toevertrouwd aan de leden van het Uitvoerend Comité, die ook de titel van “Effectieve Bedrijfsleiders” dragen.

Het Uitvoerend Comité herzielt periodiek zijn intern reglement en stelt, in voorkomend geval, de Raad van Bestuur voor om de aanpassingen die het wenselijk zou achten, goed te keuren. Het intern reglement is beschikbaar op de website van de Vennootschap.

Samenstelling

De leden van het Uitvoerend Comité worden aangeduid door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Op 31 december 2022 telde het Uitvoerend Comité vier leden:

- Dhr. Jean-Philip Vroninks, Gedelegeerd Bestuurder, die ook Chief Executive Officer (CEO) is en Voorzitter van het Uitvoerend Comité;
- Dhr. Philippe Berlamont, Chief Financial Officer (CFO);
- Mevr. Martine Rorif, Chief Development Officer (COO);
- Mevr. Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (GC&SG).



Dhr. Jean-Philip Vroninks

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

De heer Jean-Philip Vroninks is Afgevaardigd Bestuurder van Befimmo en Voorzitter van het Uitvoerend Comité. Na het behalen van zijn diploma Economische Wetenschappen aan EHSAL Brussel en een Master in International Finance aan de Middlesex University van Londen, begon de heer Vroninks zijn carrière bij Citibank in Brussel en vervolgens bij KPMG in Londen. In 2003 trad de heer Vroninks toe tot het Capital Markets departement van King Sturge in België (2003-2009). In 2009 werd hij gepromoveerd tot Managing Director en, na de fusie van King Sturge en JLL in 2011, werd hij hoofd van het Belux Capital Markets team. Begin 2017 werd hij CEO van JLL in België en Luxemburg. Vanaf 2020 was hij ook Head of Capital Markets Benelux bij JLL. Hij werd in mei 2021 benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en in juni 2021 van haar dochteronderneming Fedimmo.



Mevr. Aminata Kaké

GENERAL COUNSEL & SECRETARY GENERAL

Mevr. Aminata Kaké is in het bezit van een masterdiploma rechten (Université Libre de Bruxelles, 2000), een executive certificate in Vastgoed (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016), een postgraduaatscertificaat in Cognitive Technologies, Artificial Intelligence and Law (Brussels School of Competition, 2019), en heeft een postgraduaatsprogramma gevolgd voor General Counsel (Mini-MBA - Oxford University and Harvard Faculty Club, 2014). Zij begon haar loopbaan in 2000 bij Dexia Bank Belgium (nu Belfius) als Legal Counsel in Corporate Banking and Structured Finance (2000-2004), alvorens te worden benoemd tot Deputy General Secretary van de bank (2004-2005), en daarna Head of the Secretary General, Corporate & Regulatory Division, en Deputy General Secretary van Dexia NV, de beursgenoteerde financiële holding van de Dexia Groep (2005-2012). Sinds 2012 is zij General Counsel, Secretary General en Chief Compliance Officer bij Befimmo. Mevr. Kaké is ook Onafhankelijk Bestuurder van CBC Banque SA, Bestuurder van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (vzw), Bestuurder van de Belgische Corporate Governance Commissie, en lid van de Advisory Council of the European Issuers Association, de Belgian Risk Management Association (BELRIM) en het Belgisch Instituut voor Bedrijfsjuristen (IBJ).



Mevr. Martine Rorif

CHIEF DEVELOPMENT OFFICER

Mevr. Martine Rorif is burgerlijk ingenieur bouwkunde - gespecialiseerd in civiele techniek (Université Libre de Bruxelles, 1990). Zij heeft een postgraduaatsdiploma behaald aan de Solvay Business School (CEPAC 2007). Ze begon haar loopbaan als site engineer bij Entreprises Jacques Delens (1990-1995). Ze stapte dan over naar Devimmo Consult (1996) waar ze property manager was, en is in 1997 Befimmo komen vervoegen, waar ze tot 2008 Project Manager was. Vanaf dan werd ze Chief Operating Officer en is nu aangesteld als Chief Development Officer.



Dhr. Philippe Berlamont

CHIEF FINANCIAL OFFICER

Dhr. Philippe Berlamont behaalde een diploma van handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij is gecertificeerd Europees financieel analist (EFFAS). Nadat hij zijn carrière was begonnen als accountant bij Arthur Andersen, ging hij over naar Deloitte waar hij Audit Director werd en door het Institut des Réviseurs d'Entreprises werd benoemd tot Commissaris. Vervolgens richtte hij zich op de vastgoed- en bouwsector, waarin hij meer dan 10 jaar actief is geweest. De heer Berlamont was gedurende 7 jaar Directeur Finance & Controlling bij CFE en werd daarna Chief Financial Officer van de Willemen Groep, de grootste familiale bouwgroep in België. In september 2022 vervoegde hij Befimmo als Chief Financial Officer.

Taken

Het Uitvoerend Comité is belast met de hiernavolgende taken:

- Analyseren van het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap en het voorleggen van gepaste voorstellen op dat vlak aan de Raad van Bestuur;
- Implementeren van het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap, zoals beslist door de Raad van Bestuur, en het implementeren van de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- Identificeren van opportuniteiten en behoeften inzake investeringen, desinvesteringen en financiering, en het voorleggen van gepaste voorstellen in dat verband aan de Raad van Bestuur wanneer de waardering ervan meer bedraagt dan de bedragen voorzien in de bevoegdheidsdelegatie die door de Raad aan het Uitvoerend Comité is gegeven;
- Dagelijks beheer van de Vennootschap, met inbegrip van (maar niet beperkt tot) het commercieel, operationeel en technisch beheer van de vastgoedportefeuille;
- Managen van het operationeel team van de Vennootschap in overeenstemming met haar strategie en algemeen beleid;
- Toezicht houden op de volledige, specifieke, betrouwbare, en precieze voorbereiding van financiële staten in overeenstemming met de boekhoudkundige normen en de waarderingsregels van de Vennootschap;
- Voorleggen van financiële staten aan de Raad van Bestuur;
- Uitvoeren van een evenwichtige en duidelijke beoordeling van de financiële situatie, budget en business plan van de Vennootschap;
- Deze beoordeling voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- Implementeren van interne controles (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), onafgezien van de opvolgingsrol van de Raad van Bestuur en van de Gedelegeerd Bestuurder;
- Verslag uitbrengen aan de Raad van Bestuur, de bevoegde autoriteiten en de Commissaris(sen);
- Voorbereiden van de publicatie van de financiële staten en andere financiële en niet-financiële informatie.

In deze context heeft de Raad van Bestuur specifieke beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden gedelegeerd aan het Uitvoerend Comité, die regelmatig worden bijgewerkt.

Het Uitvoerend Comité oefent zijn taken uit zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden van de Raad van Bestuur.

Activiteitenverslag aan de Raad van Bestuur

Op elke vergadering van de Raad van Bestuur en minstens driemaandelijks, brengen de Gedelegeerd Bestuurder en de andere leden van het Uitvoerend Comité verslag uit aan de Raad van Bestuur over de belangrijke aspecten van het operationeel beheer. Ze verschaffen de Raad van Bestuur alle relevante informatie met betrekking tot minstens volgende aangelegenheden:

- Ontwikkelingen die van invloed zijn op de activiteiten van de Vennootschap en de wijzigingen van haar strategische context;
- De financiële vooruitzichten en resultaten van de Vennootschap, evenals een beoordeling van haar financiële toestand;
- De belangrijkste beslissingen van het Uitvoerend Comité;
- De huidige of potentiële grote geschillen;
- De geregelde opvolging van alle kwesties die onder de bevoegdheden van de Raad van Bestuur vallen.

Werkwijze

Het Uitvoerend Comité werkt op collegiale basis: de beslissingen worden bij consensus van zijn leden genomen, die collegiaal verantwoordelijk zijn. Als er niet tot een consensus kan worden gekomen, wordt het punt of het dossier in kwestie op de agenda van de vergadering van de Raad van Bestuur geplaatst om te beraadslagen en te beslissen.

Het Uitvoerend Comité komt zo vaak samen als nodig, onder voorzitterschap van de CEO en in principe één keer per week. Het kan op gelijk welk ander tijdstip bijeengeroepen worden door de Voorzitter of wanneer minstens twee leden van het Uitvoerend Comité dit wensen.

In 2022 is het Uitvoerend Comité gemiddeld één keer per week samengekomen.

Naast het Uitvoerend Comité beschikt Befimmo over een Leadership Committee dat wekelijks bijeenkomt om de lopende projecten te bespreken

en te beslissen over de te ondernemen acties. Het Leadership Committee bestaat uit alle leden van het Uitvoerend Comité, evenals de Chief Sustainability & Innovation Officer, de Chief Portfolio Officer en de Chief Operator Officer.

Op 31 december 2022, leidt het Uitvoerend Comité een team van 89 mensen en streeft ernaar zijn werkingskosten te optimaliseren.

De departementshoofden op datum van dit Verslag zijn Dhr. Olivier De Bisscop¹ (Chief Portfolio Officer), Dhr. Nicolas Nelis (Chief Project Officer), Dhr. Edouard Scarcez (Head of Investments), Dhr. Eric Jambor (Head of Property Management), Dhr. Arnaud Opsommer (Head of Building Administration, Business Data & Operations Budget), Dhr. Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Mevr. Emilie Delacroix² (Chief Sustainability & Innovation Officer — Head of Communication (ad interim)), Mevr. Petra Sobry (Head of Legal Real Estate), Dhr. Stéphane dos Santos (Chief Accountant), Mevr. Florence Weemaels (Head of Human Resources) en Dhr. Jelle Defraye (Head of Technology & Data Solutions).



1. Via Jemecoh SRL.
2. Via Mil'Impact SRL.

Diversiteitsbeleid

Befimmo is ervan overtuigd dat de diversiteit van het denken, bron van uitwisseling en creativiteit, fundamenteel is voor een optimale besluitvorming, die leidt tot betere resultaten en een duurzame bedrijfsvoering. Bijgevolg heeft Befimmo haar praktijken inzake diversiteit en inclusie gecodificeerd in haar Beleid inzake Diversiteit & Inclusie.

Dit Beleid kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap.

DIVERSITEIT & INCLUSIE BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR EN HET UITVOEREND COMITÉ

Befimmo is ervan overtuigd dat een Raad van Bestuur en een Uitvoerend Comité met een verscheidenheid aan denkwijzen, achtergronden, culturen en ervaringen een essentieel element is om tegemoet te komen aan de evoluerende eisen van Befimmo's activiteiten en aan de verwachtingen van haar betrokken partijen.

In 2022 voldeed Befimmo aan de bepalingen van artikel 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen met betrekking tot genderdiversiteit in de Raad van Bestuur, en aan de aanbevelingen van Code 2020 in verband met diversiteit en complementariteit van profielen in haar besluitvormings- en adviesorganen.

Befimmo heeft een aantal procedures geïmplementeerd in de context van de benoeming en hernieuwing van de Bestuurdersmandaten, de aanduiding van de leden van haar gespecialiseerde comités en het Uitvoerend Comité, en het zelfevaluatieproces van haar verschillende organen en comités.

Deze zijn zo ontworpen dat ze een complementariteit van competenties, ervaring, leeftijd, kennis en profielen bevorderen in de samenstelling van die organen, naast de vereiste expertise en professionele integriteit om hun taken uit te oefenen. Vóór elke benoeming wordt bijvoorbeeld een beoordeling gemaakt van de beschikbare en benodigde competenties, kennis en ervaring in de schoot van de Raad van Bestuur of het comité in kwestie. Deze procedures worden uiteengezet in de interne reglementen

van de verschillende organen en comités, en meer in het bijzonder in het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Het effect van deze procedures is duidelijk merkbaar in de samenstelling van de Raad van Bestuur, dat bestaat uit drie vrouwen en zes mannen op 31 december 2022.

Het wordt verder weerspiegeld in de samenstelling van het Uitvoerend Comité, dat gelijkmatig was samengesteld uit twee vrouwen en twee mannen op 31 december 2022. Het wordt ook weerspiegeld in de biografieën van de Bestuurders (zie pagina's 116 tot 118) en de leden van het Uitvoerend Comité (zie pagina's 126 en 127), waaruit complementaire loopbanen, professionele ervaring en competenties blijken.

DIVERSITEIT EN INCLUSIE BINNEN HET TEAM

Befimmo wil diversiteit en inclusie binnen haar team bevorderen. Befimmo wil de individualiteit van elke persoon respecteren en een cultuur van pluraliteit en verschil aannemen.

Daarom heeft Befimmo een Beleid inzake Diversiteit & Inclusie ingevoerd, waarmee ze een context wil creëren waarin diversiteit wordt aangemoedigd en alle huidige teamleden of kandidaten gelijke kansen krijgen. Zo bevordert Befimmo verschillen in leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof en levensbeschouwing, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst en elk ander kenmerk van een persoon.

Bovendien zet Befimmo zich in voor de ontwikkeling en promotie van de teamleden, ongeacht elk kenmerk dat vanuit professioneel oogpunt niet relevant zou zijn. Voor een inzicht in hoe de diversiteit zich momenteel weerspiegelt in de samenstelling van het team: zie het hoofdstuk "Zorg dragen voor het team en de gemeenschap".

✎ ZORG DRAGEN VOOR HET TEAM EN DE GEMEENSCHAP, P.87



Remuneratiebeleid

Het remuneratiebeleid van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen is opgesteld in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen, met de wet tot omzetting van SRDII-richtlijn, met het oog op het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders¹, met de GVV-Wet en met de aanbevelingen van de Code 2020.

Dit remuneratiebeleid, zoals goedgekeurd door de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 28 april 2020, was van toepassing van 1 januari 2020 tot 31 december 2022. Het is bedoeld om de betrokkenen bij het beheer van de groep Befimmo een zodanige vergoeding aan te bieden, die mogelijk maakt om de gewenste betrokkenen aan te trekken, te behouden en te motiveren, rekening houdend met de kenmerken en de uitdagingen van de Vennootschap, terwijl de risico's gezond en efficiënt beheerd worden en de kosten voor de diverse vergoedingen onder controle worden gehouden.

Het heeft ook tot doel om de duurzame waardecreatie in de Vennootschap te bevorderen en bij te dragen tot de concrete uitvoering van de strategie, onder meer door:

- De bepaling van kwalitatieve en kwantitatieve prestatiecriteria voor de leden van het Uitvoerend Comité, die sporen met de doelstellingen op lange termijn van Befimmo, met naast financiële prestatiecriteria, aanvullende meetbare criteria die verband houden met haar beleid voor duurzame ontwikkeling en haar verbintenissen op het vlak van maatschappelijke verantwoordelijkheid;
- De invoering van een incentiveplan op lange termijn.

Het remuneratiebeleid van Befimmo moet op deze manier een nauwe band creëren tussen de belangen van haar Bedrijfsleiders en deze van de Vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen.

De Vennootschap wil haar team vergoeden op een niveau dat vergelijkbaar is met de vergoedingen die andere vennootschappen met een vergelijkbare omvang en activiteit voor gelijkaardige functies betalen.

Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, neemt de Vennootschap deel aan benchmarks die gespecialiseerde consultants organiseren en aan marktonderzoeken.

Dit hoofdstuk verwijst naar andere hoofdstukken van het Corporate Governance Charter, waarin de verschillende categorieën van begunstigen van de bezoldiging worden vastgesteld.

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS VAN BEFIMMO NV

De vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo NV wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Befimmo NV, op voorstel van haar Raad van Bestuur, die zelf voorstellen heeft gekregen van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

De vergoeding bestaat uit:

- Een vast jaarlijks bedrag;
- Presentiegelden; deze worden aan de niet-uitvoerende Bestuurders toegekend voor hun aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur en, desgevallend, voor hun aanwezigheid op de vergaderingen van de Comités die de Raad van Bestuur oprichtte.

Daarnaast kan door de Raad van Bestuur een specifieke vergoeding worden toegekend aan de Bestuurders die bijzondere opdrachten van deze Raad zouden krijgen.

De niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen, zoals bonussen en aandelenopties, en krijgen geen voordelen in natura noch voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen. De Vennootschap kent geen aandelen toe aan niet-uitvoerende Bestuurders.

Zij meent dat haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van aanbeveling 7,6 van de Code 2020, die ernaar streeft om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Befimmo heeft

de principes van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid daadwerkelijk centraal gesteld in haar strategie en concreet vertaald in haar dagelijkse werking, door vooruit te lopen op de economische, maatschappelijke en milieugebonden evoluties en toezicht te houden op de prestaties van de Vennootschap op lange termijn. Met dat doel voor ogen, ontwikkelt de Raad van Bestuur een inclusieve benadering die een evenwicht tot stand brengt tussen de legitieme belangen en verwachtingen van aandeelhouders en andere stakeholders. Deze principes zijn met name uiteengezet in het Corporate Governance Charter van Befimmo en in het Intern Reglement van de Raad van Bestuur van Befimmo, waar elke Bestuurder van Befimmo zich bij aansluit.

De Bestuurders kunnen een bestuurdersmandaat uitoefenen bij dochterondernemingen van Befimmo NV. De eventuele vergoedingen die worden geïnd voor de uitoefening van deze mandaten worden verwerkt in het remuneratieverslag van Befimmo NV.

De Bestuurders oefenen hun functies uit als zelfstandige medewerkers en zijn ad nutum herroepbaar, zonder vergoeding.



1. Richtlijn (EU) 2017/828 van het Europees Parlement.

DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER VAN BEFIMMO NV

De Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV - die de enige uitvoerende Bestuurder van Befimmo NV is en geen vergoeding ontvangt als Bestuurder van Befimmo NV - oefent de functie van Chief Executive Officer (CEO) uit en is lid van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV. Hij wordt in die hoedanigheid vergoed in het kader van een managementovereenkomst als zelfstandige.

Vergoeding

De vergoeding van de CEO wordt bepaald door de Raad van Bestuur van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende Bestuurders en de meerderheid heeft de hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder. Zo kunnen potentiële belangenconflicten betreffende de bepaling, de herziening en de uitvoering van het remuneratiebeleid van de CEO op een gepaste manier voorkomen worden. Bovendien is de CEO niet aanwezig wanneer het Benoemings- en Remuneratiecomité beraadslaagt over zijn bezoldiging. Daarnaast zijn ook de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten van toepassing.

Zijn bezoldiging bestaat uit een vast gedeelte, een variabel gedeelte en een long-term incentive plan.

- **Vast gedeelte:** het bedrag van de jaarlijkse vaste vergoeding wordt bepaald op basis van vergelijkingen met de vaste vergoedingen die op de markt voor vergelijkbare functies in vergelijkbare vennootschappen worden gehanteerd. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag.
- **Variabel gedeelte in speciën:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding, die beantwoordt aan een prestatie van kwaliteit die aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie voldoet, wordt vooraf door de Raad van Bestuur bepaald bij het vastleggen van de doelstellingen. Het gaat om een combinatie van individuele kwalitatieve doelstellingen en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend.

De Raad vermijdt de bepaling van criteria die de CEO kunnen aanzetten om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die zijn variabele vergoeding kunnen beïnvloeden, maar die een negatieve invloed kunnen hebben op de Vennootschap op middellange en lange termijn.

- **Incentiveplan op lange termijn:** sinds het boekjaar 2020 kan aan de CEO een incentiveplan op lange termijn worden toegekend, wat een nauwe band tussen de belangen van de CEO en die van de Vennootschap en haar aandeelhouders creëert.

- **Diverse kosten:** Befimmo betaalt de kosten terug die de CEO maakte in het kader van zijn dagelijks beheer, op vertoon van bewijsstukken.

Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop en een gsm die beantwoorden aan de normen van Befimmo NV (met name inzake veiligheid) en waarvoor hij zelf het verbruik draagt, ontvangt de CEO geen voordeel in natura.

DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ VAN BEFIMMO NV

De leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV, andere dan de CEO, worden vergoed in het kader van een managementovereenkomst die met Befimmo NV werd gesloten in de hoedanigheid van zelfstandigen.

Vergoeding

De Raad van Bestuur van Befimmo NV beslist over de aanwerving, de promotie en de vaste en variabele vergoeding van de andere leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, dat zelf daarover een voorafgaand gesprek zal hebben met de CEO. Zoals hierboven werd aangegeven, bestaat het Benoemings- en Remuneratiecomité uitsluitend uit niet-uitvoerende Bestuurders en de meerderheid van de leden heeft de hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder. Dit maakt het mogelijk om eventuele belangenconflicten op een gepaste manier te voorkomen.

Hun bezoldiging bestaat uit een vast gedeelte, een variabel gedeelte en een long-term incentive plan.

- **Vast gedeelte:** het bedrag van de vaste vergoeding wordt bepaald op basis van informatie over de vergoedingen die voor vergelijkbare functies in vergelijkbare vennootschappen worden gehanteerd.

De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag.



- > Variabel gedeelte in speciën:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding dat overeenkomt met prestatie van kwaliteit die beantwoordt aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie, wordt vooraf bepaald door de Raad van Bestuur bij het vastleggen van de doelstellingen. Het gaat om een combinatie van individuele en collectieve doelstellingen in overeenstemming met de specifieke verantwoordelijkheden van elk lid van het Uitvoerend Comité (uitvoering van bijzondere opdrachten, prestaties van hun team of hun departement) en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend.

De Raad zal vermijden om criteria te bepalen die de andere leden van het Uitvoerend Comité kunnen aanzetten om in hun gedrag voorrang te verlenen aan doelstellingen op korte termijn die een invloed hebben op hun variabele vergoeding, maar de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden op middellange en lange termijn.

- > Incentiveplan op lange termijn:** sinds het boekjaar 2020 kunnen aan de andere leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo ook een incentiveplan op lange termijn worden toegekend, wat een nauwe band tussen de belangen van de CEO en die van de Vennootschap en haar aandeelhouders creëert.
- > Diverse kosten:** Befimmo betaalt de kosten terug die de andere leden van het Uitvoerend Comité maakten in het kader van hun taken, op voorlegging van bewijsstukken.

Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop en een gsm die beantwoorden aan de normen van Befimmo NV (met name inzake veiligheid) en waarvoor ze zelf het verbruik dragen, ontvangen de andere leden van het Uitvoerend Comité geen voordeel in natura.

PENSIOEN

De leden van het Uitvoerend Comité hebben de keuze om een deel van hun vaste vergoeding te bestemmen voor een systeem van aanvullend pensioen, door middel van een verzekering van het type "individuele pensioentoezegging", die via een pensioenovereenkomst bij een erkende verzekeraar wordt aangegaan. Deze voorziet zowel in prestaties bij leven op de pensioendatum als bij overlijden vóór de pensioendatum.

Het pensioenstelsel bestaat uit een toezegging van het type vaste bijdragen. De levensgarantie voorziet in de aanleg van een 'prestatie leven' in de vorm van kapitaal, dat betaalbaar is aan de begunstigde op de geplande pensioendatum of, desgevallend, op de uitgestelde pensioendatum.

De prestatie leven is gelijk aan het resultaat van de investering, in het ter beschikking gestelde fonds, volgens de verdeling die de begunstigde zelf koos, van de levenspremies en van de eventuele winstdeelneming die de verzekeraar toekende. De omvang van de levenspremies is gebaseerd op de berekening van de 80%-regel die het maximaal aanlegbaar pensioenkapitaal bepaalt in het kader van een individuele pensioentoezegging.

De overlijdensgarantie voorziet in de uitbetaling van de aangelegde reserve aan de begunstigde bij het overlijden van het lid vóór de geplande pensioendatum. Wanneer de aangelegde reserve lager is dan de minimale overlijdensprestatie, is de minimale prestatie gewaarborgd.

UITZONDERLIJKE PREMIES

Op voorwaarde van het akkoord van de Raad van Bestuur, kan, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, tijdens het boekjaar een uitzonderlijke premie toegekend worden aan een of meer leden van het Uitvoerend Comité (de CEO inbegrepen) of aan de andere bedoelde personen onder het punt "Befimmo-team" hierboven als er uitzonderlijke prestaties geleverd werden en dit, zonder dat een dergelijke premie de eventuele toekenning van een variabele vergoeding voor hetzelfde boekjaar mag aantasten. In voorkomend geval worden de toekenningscriteria bepaald in het remuneratieverslag. Ze zullen beantwoorden aan de richtprincipes die in de inleiding van dit beleid werden vermeld.



Verslag over de systemen van interne controle en risicobeheer

Befimmo heeft het beheer van interne controle en risico's van de Vennootschap georganiseerd door het bepalen van haar controleomgeving (algemeen kader, voornamelijk gestoeld op het "Enterprise Risk Management" model ontwikkeld door het Committee of Sponsoring Organizations (COSO) van de Treadway Commission), het identificeren en classificeren van de voornaamste risico's waaraan ze wordt blootgesteld, het analyseren in welke mate ze die risico's onder controle houdt en het organiseren van een "controle op de controle". De Vennootschap schenkt ook bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van haar financiële rapporterings- en communicatieprocessen.

CONTROLEOMGEVING

Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur heeft twee interne comités opgesteld (het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité) en heeft ook een Uitvoerend Comité opgericht.

De Vennootschap is opgedeeld in een aantal departementen zoals uiteengezet in een organigram.

Operationele functies worden uitgevoerd in de technische departementen (project management, property management en environmental management) van Befimmo en in haar departementen commercial, building administration en investment. Ondersteunende functies worden verstrekt door de departementen Accounting, Controlling, Treasury/Finance, Legal Real Estate, General Secretary & Legal Corporate, IR & Communication, Sustainability & Innovation, Human Resources en IT. Elk lid van het team beschikt over een functieomschrijving

Er is een procedure voor het delegeren van bevoegdheden voor zowel interne (beslissingsbevoegdheden) als externe (bevoegdheden van

ondertekening en vertegenwoordiging) aangelegenheden. De Raad van Bestuur heeft een aantal beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden gedelegeerd aan het Uitvoerend Comité. In deze context heeft het Uitvoerend Comité een bevoegdheid om te sub-delegeren, die het heeft uitgeoefend, waarbij het de grenzen op vlak van handelingen en bedragen in kwestie vastlegt, bepaald per departement en naargelang het hiërarchisch niveau van de gemachtigde medewerkers. Bij deze sub-delegaties hoort een interne procedure voor het goedkeuren van bestellingen en facturen. Het principe van dubbele handtekening wordt gehanteerd. Er is ook een specifieke procedure voor de toestemming om facturen te betalen.

Al deze bevoegdheden worden formeel vastgelegd in interne procedures.

Onder de controlefuncties wordt de compliance-functie uitgeoefend door de General Counsel & Secretary General (Aminata Kake). De CFO (Philippe Berlamont) is verantwoordelijk voor de functie risicobeheer. Beheercontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het Controlling Team.

De Interne Auditor (Pierre-Olivier Schmitz) is verantwoordelijk voor de interne audit. Voor de jaarlijkse sluiting van rekeningen vullen de Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo een individuele vragenlijst in zodat eventuele transacties die zij met de Vennootschap hebben verricht als "verbonden partijen" kunnen worden geïdentificeerd.

Het departement Human Resources zorgt ervoor dat de voor elke rol vereiste competenties bepaald zijn en dat de procedures nageleefd worden, met name voor de jaarlijkse prestatiebeoordeling en de loonherziening.

Externe actoren

Er zijn ook enkele externe betrokkenen die een rol spelen in de controleomgeving, namelijk de FSMA, de Commissaris, en de onafhankelijke vastgoedexperts.

Organisatie van interne controle

Het Auditcomité, bestaande uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders, heeft de specifieke taak om de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap op te volgen.

Bij de uitvoering van deze taak maakt het Auditcomité in het bijzonder gebruik van het werk van de Interne Auditor en de geoutsourcete interne auditors (consultants), die rechtstreeks aan het Comité verslag uitbrengen. De rol, samenstelling en activiteiten van het Auditcomité worden in dit hoofdstuk beschreven, alsook in het intern reglement van het Auditcomité dat kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Ethiek

De Raad van Bestuur heeft een Corporate Governance Charter, een Code of Ethics en een Dealing Code opgesteld. De Ethische Code wordt aangevuld door de volgende beleidslijnen: een Whistleblowing Policy, een Beleid ter bestrijding van corruptie, een Tegenpartij en CliëntenAcceptatieBeleid, een Privacybeleid, een Beleid inzake Diversiteit en Inclusie en een Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap. Deze documenten, met uitzondering van het Aanvaardingsbeleid voor Cliënten en Tegenpartijen, kunnen ook geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap.

Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Een risicoanalyse wordt op regelmatige basis uitgevoerd, wanneer nodig, met de hulp van een externe consultant, wat leidt tot een volledige herziening van de risicomatrix van Befimmo NV om rekening te houden met de evolutie in de prospectusregelgeving en de aanbevelingen van de ESMA.

De risico's worden beoordeeld op basis van hun mogelijke impact, de mate waarin ze onder controle worden gehouden, de specifieke aard ervan, en de risicobereidheid van de Vennootschap en werden daarna gerangschikt in een tabel, in volgorde van hun afnemende potentiële impact, van hoog naar laag.

De risicomatrix biedt een kader voor het werk van de interne auditdienst en wordt jaarlijks door het Auditcomité herzien als onderdeel van een driejaarlijks plan.

Volgens het risicoreglement van de Vennootschap moet er twee keer per jaar, bij de opstelling van het halfjaarlijkse en het jaarlijkse financieel verslag, een formele update plaatsvinden van de risicofactoren. Dit is een diepgaande risicoanalyse die periodiek wordt uitgevoerd door de Risk Manager, in samenwerking met de Interne Auditor en de Chief Compliance Officer. Deze update wordt dan voorgelegd aan het Uitvoerend Comité en besproken.

Daarna wordt het document overgemaakt aan het Auditcomité voor controle en aan de Raad van Bestuur voor de formele goedkeuring.

Financiële informatie en bekendmaking

Het proces voor het opstellen van financiële informatie wordt als volgt georganiseerd: een retroplanning geeft de taken weer die moeten worden voltooid voor de kwartaal-, halfjaar- en jaarafsluitingen van de rekeningen voor de Vennootschap en haar dochterondernemingen, met deadlines. De Vennootschap beschikt over een checklist met stappen die moeten worden gevolgd door de verschillende bij het proces betrokken departementen en dochterondernemingen. Het accountsteam produceert de boekhoudkundige cijfers met gebruik van de boekhoudsoftware, onder toezicht van de Chief Accountant.

Het Controlling Team controleert de geldigheid van de cijfers die door het accountsteam worden verstrekt en produceert de kwartaalverslagen. De cijfers worden gecontroleerd met gebruik van de hiernavolgende technieken:

- Consistentietests, door vergelijking met historische en budgettaire cijfers;
- Steekproefsgewijze controles van transacties naargelang het materiële karakter ervan.

Op kwartaalbasis worden financiële rapporteringsverslagen opgesteld door het Controlling Team en besproken met de CEO. Deze verslagen worden dan samen met nota's over de operationele activiteiten van

Befimmo geanalyseerd door het Uitvoerend Comité. Er wordt een tijdschema van periodieke publicaties voor het boekjaar voorgesteld door het Uitvoerend Comité en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. De kwartaal-, halfjaar- en jaarverslagen en de relevante persberichten/financiële verslagen worden voorgelegd aan en geanalyseerd door het Uitvoerend Comité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur, die ze goedkeurt alvorens ze worden gepubliceerd.

De Commissaris voert op 30 juni een beperkt nazicht uit op de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten. Bij de jaarlijkse afsluiting, elk jaar op 31 december, voert hij een audit uit op de statutaire en geconsolideerde rekeningen.

De data worden beschermd, afhankelijk van het type ervan, door redundante architectuur (disk mirroring), dagelijkse online back-ups (externe dienstverlener), en wekelijkse back-ups op tape.

Betrokkenen bij het toezicht op en de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt het hele boekjaar door beoordeeld door:

- De interne audit, op basis van samenwerking tussen een intern auditor en een uitbesteed team van interne auditors: tijdens het boekjaar 2022 werd één interne audit uitgevoerd met betrekking tot de payroll;
- Het Auditcomité: over het boekjaar 2022 heeft het Auditcomité de kwartaalafsluitingen van de rekeningen van Befimmo en de specifieke boekhoudmethodes gecontroleerd. Het heeft de lopende geschillen onderzocht en de voornaamste risico's voor Befimmo en het heeft de aanbevelingen van de interne audit onderzocht;
- De Commissaris in de context van zijn controle van de halfjaar- en jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité in dat verband, met name via de verslagen van dat Comité.

Andere betrokken partijen

COMMISSARIS

De Commissaris wordt benoemd na eerst te zijn goedgekeurd door de FSMA. Hij oefent twee soorten controles uit. Ten eerste controleert en certificeert hij, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen, de financiële informatie in de jaarrekeningen. Ten tweede verleent hij in overeenstemming met de wet zijn medewerking aan de controles van de FSMA. De FSMA kan hem ook vragen om de juistheid te bevestigen van andere informatie die naar de FSMA wordt toegezonden.

De Algemene Vergadering van Befimmo van 28 april 2020 heeft het mandaat van EY Bedrijfsrevisoren/ Réviseurs d'entreprises BV/SRL als Commissaris van de Vennootschap, met zetel gevestigd te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0466.334.711, RPR Brussel, vertegenwoordigd door Mevr. Christel Weymeersch, Partner, Auditor, voor drie boekjaren hernieuwd.

Het ereloon van de Commissaris voor boekjaar 2022 bedroeg 82.670,90 € excl. btw. In het boekjaar 2022 heeft hij ook bijkomende diensten verleend als onderdeel van zijn wettelijke taken voor een bedrag van 7.705 € excl. btw. Buiten zijn wettelijke opdracht heeft EY en daarmee verbonden vennootschappen tijdens het boekjaar 2022 diensten verleend in verband met andere niet-audittaken voor een bedrag van 13.500 € excl. btw.

EY, vertegenwoordigd door dezelfde auditor, is ook de Commissaris van de dochterondernemingen van Befimmo. De erelonen van de Commissaris voor de controle van de financiële staten voor boekjaar 2022 van Fedimmo, ZIN in Noord, ZIN in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitafree en Silversquare Belgium en haar dochteronderneming kwamen in totaal uit op 89.229,34 € excl. btw.

De audits voor de Luxemburgse dochterondernemingen, Axento SA en Kubissimmo SàRL, worden verricht door EY, met zetel gevestigd te Avenue John F. Kennedy 35E, 1855 Luxemburg, ingeschreven in het Luxemburgs handelsregister onder nummer B 47.771 en met vestigingslicentie Nr. 00117514, vertegenwoordigd door Dhr. René Ensich,

Partner. De erelonen voor de controle van Axento SA en Kubissimmo SàRL voor het boekjaar 2022 bedragen 22.583 € excl. btw.

Buiten haar wettelijke opdracht heeft EY (Luxemburg) tijdens het boekjaar 2022 geen diensten verleend in verband met andere niet-audittaken.

De methode voor het berekenen van de vergoeding van de Commissaris hangt af van het soort werk dat wordt gepresteerd:

- Voor de controle van de rekeningen van vennootschappen binnen de groep, wordt een forfaitair bedrag vastgelegd;
- Voor ander werk worden de erelonen bepaald op basis van het aantal gepresteerde uren vermenigvuldigd met een uurtarief, afhankelijk van de senioriteit van de werknemer die bij het werk is betrokken.

De regel van de "Ratio van de non-audit fees van de Commissaris" werd volledig nageleefd met betrekking tot de diensten van de Commissaris.

VASTGOEDEXPERTS

Voor het boekjaar 2022 heeft Befimmo beroep gedaan op drie vastgoedexperts: Dhr. Rod P. Scrivener (JLL - Marnixlaan 23, 1000 Brussel), Dhr. Ardan Azari (Cushman & Wakefield, vennootschap opgericht naar Nederlands recht, optredend via haar Belgisch kantoor Wissinger & Vennoten NV - Koningstraat 97, 1000 Brussel) en Dhr. Pieter Paepen (CBRE - Waterloostraat 160, 1000 Brussel). Dhr. Rod P. Scrivener had ook de taak om voor de Vennootschap de vastgoedwaarderingen te coördineren.

Deze mandaten werden verleend in overeenstemming met de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. De benoemingstermijn van drie jaar begon te lopen op 1 januari 2021 om te eindigen op 31 december 2023.

Voor het boekjaar 2022 bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald voor hun kwartaalwaarderingen:

- JLL - Rod P. Scrivener: 61.125,00 € excl. btw;
- C&W - Ardan Azari: 72.332,90 € excl. btw;
- CBRE - Pieter Paepen: 78.600,00 € excl. btw.

In 2022 werden geen bijkomende vergoedingen voor incidentele waarderingen aan deze experts betaald.

FINANCIËLE DIENSTVERLENING

De financiële dienstverlening van de Vennootschap wordt verleend door ING Belgium, die in 2022 daarvoor een vergoeding heeft ontvangen van 12.628,32 € (btw inbegrepen). Deze vergoeding is variabel, afhankelijk van het bedrag van het dividend dat is uitgekeerd en de verwezenlijking van een dividend in optionele vorm.

Onderzoek en ontwikkeling

Befimmo oefende tijdens het boekjaar O&O-activiteiten uit met betrekking tot het potentieel van verschillende markten en ook tot de evolutie van de werkomgeving en van de nieuwe diensten om voor te stellen aan haar huurders. Niettemin is in 2022 een beperkt en lager budget dan in voorgaande jaren besteed aan innovatie en O&O. Dit is te wijten aan het uitzonderlijke jaar en de grote werklust van de teams rond het overnamebod dat begin 2022 plaatsvond en net na de afsluiting, d.w.z. begin 2023, eindigde.

In 2022 bedroegen de middelen die aan onderzoek en de ontwikkeling werden besteed, 359.500 €.

Regels om belangenconflicten te voorkomen

PRINCIPES

Tijdens het boekjaar 2022 was Befimmo, o.a. in haar hoedanigheid van genoteerde vennootschap en van GVV tegelijkertijd onderworpen aan de volgende regels ter voorkoming van belangenconflicten:

- De toepasselijke wettelijke bepalingen die gelden voor alle beursgenoteerde vennootschappen, volgens de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen
- Een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de GVV-Wet, die in het bijzonder voorziet in de verplichting om de FSMA te informeren voorafgaand aan bepaalde geplande verrichtingen met personen die onder die bepaling vallen, om die verrichtingen uit te voeren aan de normale marktvoorwaarden en om die verrichtingen openbaar te maken; en
- De bijkomende regels nader bepaald in haar Corporate Governance Charter.

Hieronder volgt een beschrijving van deze regels en hun toepassing in boekjaar 2022.

ARTIKEL 7:96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Krachtens artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen moet een bestuurder, wanneer hij een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur (behoudens bepaalde uitzonderingen), dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de Raad van Bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur die de beslissing moet nemen.

De Bestuurder met een belangenconflict mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over deze verrichting of beslissing, noch aan de stemming in dat verband.

In zijn verslag over de jaarrekening beoordeelt de Commissaris de financiële gevolgen voor de Vennootschap van de beslissingen van de Raad van Bestuur waarvoor een tegenstrijdig belang bestaat. Bovendien wordt het desbetreffende gedeelte van de notulen in het beheersverslag opgenomen.

ARTIKEL 7:97 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Indien, overeenkomstig artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, een genoteerde vennootschap een verrichting overweegt met een verbonden partij (behoudens bepaalde uitzonderingen) dient deze de voorgenomen verrichting voor te leggen aan de beoordeling van een ad hoc Comité bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders. Dit Comité kan zich, als het dit nodig acht, laten bijstaan door een of meerdere onafhankelijke expert(s). Het ad hoc Comité moet over de voorgenomen verrichting een schriftelijk en omstandig gemotiveerd advies uitbrengen. De Raad van Bestuur kan slechts beslissen na het lezen van dat verslag en moet haar beslissing motiveren indien het besluit af te wijken van het advies van het ad hoc Comité.

De Commissaris moet een advies uitbrengen over de juistheid van de financiële informatie die vervat zit in het advies van het ad hoc Comité en de notulen van de Raad van Bestuur. De bovengenoemde verrichtingen met een verbonden partij, inclusief de betrokken adviezen van het ad hoc Comité en de Commissaris, als ook, indien van toepassing, de redenen waarom er werd afgeweken van het advies van het ad hoc Comité, zullen publiekelijk worden meegedeeld uiterlijk op het moment dat de beslissing wordt genomen of de verrichting wordt aangegaan.

Daarnaast moet het beheersverslag een overzicht bevatten van alle mededelingen die overeenkomstig artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen tijdens het afgelopen boekjaar werden gedaan.

ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET EN ARTIKEL 8 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE GVV'S

Artikel 37 van de GVV-Wet en artikel 8 van het Koninklijk besluit betreffende GVV's, verplichten, behoudens bepaalde uitzonderingen, openbare GVV's om de FSMA op voorhand op de hoogte te brengen van elke verrichting die de openbare GVV of een vennootschap binnen haar perimeter¹, beoogt uit te voeren met bepaalde personen (o.a. personen die een aandeelhouderschap in de publieke GVV of in perimetervennootschap bezitten, verbonden personen, als ook bestuurders of leden van het Uitvoerend Comité van de publieke GVV of een perimetervennootschap), indien deze personen rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als een tegenpartij of enig vermogensrechtelijk voordeel verkrijgen in verband met de verrichting.

Bij kennisgeving aan de FSMA, moet de publieke GVV aantonen dat de voorgenomen verrichting (i) in haar belang is, en (ii) in overeenstemming is met haar strategie. De verrichting moet bovendien worden uitgevoerd onder de gebruikelijke marktvoorwaarden. Indien de verrichting betrekking heeft op een onroerend goed moet de onafhankelijke vastgoedexpert van de openbare GVV, de reële waarde ervan bepalen, dat de minimumprijs bedraagt waarvoor het vastgoed mag worden verkocht of de maximumprijs waarvoor het mag worden verworven. De openbare GVV moet de verrichting openbaar maken op het moment dat de verrichting wordt aangegaan en deze informatie toelichten in haar Jaarlijks Financieel Verslag.



1. "Vennootschap binnen de perimeter" betekent een vennootschap waarin een gereguleerde vastgoedvennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt, hieronder inbegrepen haar dochtervennootschappen, krachtens artikel 2(18) van de GVV-Wet.

AANVULLENDE PREVENTIEVE REGELS VOORZIEN IN HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER VAN BEFIMMO

Geheimhouding in de Raad van Bestuur

Telkens wanneer het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo dat een betrokken Bestuurder informatie zou verkrijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem/haar de voorbereidende informatie niet toegezonden; zal hij/zij zich onthouden van het bijwonen van de beraadslaging van de Raad met betrekking tot deze verrichting, en wordt dit punt toegevoegd aan een bijlage bij de notulen die hem/haar niet wordt toegezonden. Deze regels worden opgeheven wanneer ze niet langer relevant zijn (m.a.w., meestal nadat Befimmo de verrichting heeft uitgevoerd of er van heeft afgezien).

Beleid betreffende verrichtingen met Bestuurders die niet onder artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen vallen

In het geval Befimmo zich voorneemt om een verrichting aan te gaan met een Bestuurder of een door deze laatste gecontroleerde vennootschap of een vennootschap waarin hij/zij een andere dan een minderheidsparticipatie bezit, en deze verrichting niet onder artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen valt (bijvoorbeeld, omdat het een gewone verrichting betreft die volgens de normale marktvoorwaarden en -garanties wordt uitgevoerd), acht Befimmo het niettemin nodig:

- Dat deze Bestuurder dit aan de andere Bestuurders meldt vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur;
- Dat zijn/haar verklaring en de redenen om artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen niet toe te passen, worden opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur die zich hierover zal uitspreken;
- Dat deze Bestuurder zich onthoudt van deelneming aan de beraadslaging of stemming over deze verrichting door de Raad van Bestuur;
- Dat, telkens wanneer het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo, dat de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo beoogt een verrichting uit te voeren, hem/haar de voorbereidende nota's niet zullen worden toegestuurd en dat het punt wordt toegevoegd aan een bijlage bij de notulen die hem/haar niet zullen worden meegedeeld.

In elk geval moet de verrichting volgens de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

De notulen betreffende de betrokken verrichting moeten echter niet opgenomen worden in het Financieel Verslag. Wanneer dit beleid wordt toegepast, wordt een toelichting dienaangaande opgenomen in de Corporate Governance verklaring van het Jaarverslag.

Dit beleid is ook cursief van toepassing op de verrichtingentussen een Bestuurder van Befimmo en een dochteronderneming van deze laatste.

Beleid met betrekking tot verrichtingen met een lid van het Uitvoerend Comité

In het kader van het Governance Charter van Befimmo is het beleid, beschreven in voorgaand paragraaf, ook mutatis mutandis van toepassing op de verrichtingen tussen enerzijds, Befimmo en haar dochterondernemingen, en de leden van het Uitvoerend Comité, anderzijds: Het betrokken lid moet het potentiële belangenconflict melden aan het Uitvoerend Comité, en waar nodig, zich onthouden van de bespreking en de stemming over het punt in kwestie. Bovendien, wordt het punt of dossier waarop het belangenconflict betrekking heeft, op de agenda van de vergadering van de Raad van Bestuur geplaatst, die daarover zal moeten beraadslagen en beslissen; de betrokken verrichting moet tegen de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Bestuurders en "corporate opportunities"

Gezien de Bestuurders van Befimmo benoemd worden op grond van hun knowhow en ervaring inzake vastgoed, oefenen zij vaak bestuursmandaten uit in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren.

Bijgevolg kan het gebeuren dat een verrichting die aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld, de aankoop van een gebouw in het kader van een veilingprocedure), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een Bestuurder van Befimmo een mandaat uitoefent. In die gevallen, die in bepaalde omstandigheden tot functieconflicten kunnen leiden, heeft Befimmo besloten om een procedure toe te passen

die grotendeels ontleend is aan de procedure voorzien door artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen inzake belangenconflicten.

De betrokken Bestuurder moet onmiddellijk de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de Gedelegeerd Bestuurder op de hoogte brengen dat dergelijke situatie zich voordoet. Indien mogelijk gaat de Gedelegeerd Bestuurder ook na of de situatie effectief bestaat.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken Bestuurder en de Voorzitter van de Raad van Bestuur of de Gedelegeerd Bestuurder gezamenlijk of de bestaande "Chinese Walls"-procedures binnen de organisatie waarvan de betrokken Bestuurder deel uitmaakt, mogelijk maken om ervan uit te gaan dat hij/zij, zonder betwisting en onder zijn/haar eigen verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken Bestuurder of de Raad van Bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken Bestuurder niet deelneemt, dan moet hij/zij zich terugtrekken uit het beraadslagings- en beslissingsproces: de voorbereidende nota's zullen niet naar hem/haar worden toegezonden, hij/zij moet de vergadering van de Raad van Bestuur verlaten zodra het bewuste punt aan de orde komt, en het punt zal worden opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem/haar niet zal worden bezorgd.

De notulen van de Raad van Bestuur moeten de naleving van deze procedure vaststellen of de redenen toelichten waarom zij niet werd toegepast.

Deze procedure is niet langer van toepassing zodra het risico niet meer bestaat (bijvoorbeeld omdat Befimmo of de concurrerende vennootschap beslist heeft om geen bod uit te brengen).

Desgevallend wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, wanneer deze bepaling van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de Bestuurder in kwestie een vermogensrechtelijk tegengesteld belang heeft aan dat van de Vennootschap bij de uitvoering van de verrichting door een andere vennootschap dan Befimmo). In dit laatste geval moeten bovendien alle relevante passages uit de notulen van de Raad van Bestuur ook in het beheersverslag worden opgenomen.

Befimmo heeft geen enkel ander scenario van potentiële belangenconflicten gedetecteerd.

VERPLICHTE BEKENDMAKINGEN KRACHTENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (ARTIKELEN 7:96 EN 7:97)

Tijdens het boekjaar 2022 heeft één beslissing of verrichting aanleiding gegeven tot de toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Op haar vergadering van 7 maart 2022 heeft de Raad van Bestuur de volgende zaken besproken: de bepaling van de variabele vergoeding van Dhr. Jean-Philip Vroninks, als CEO, en van de andere leden van het Uitvoerend Comité voor het boekjaar 2021. In overeenstemming met artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen heeft Dhr. Vroninks niet deelgenomen aan de beraadslagingen of de beslissing van de Raad van Bestuur over zijn remuneratie. Hierna wordt de relevante passage uit de notulen weergegeven.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van Befimmo NV van 7 maart 2022¹

"Alvorens dit agendapunt te bespreken, kondigt Dhr. Jean-Philip Vroninks, Gedelegeerd Bestuurder, een potentieel belangenconflict van vermogensrechtelijke aard aan in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV). Hij stelt dat het belangenconflict voortvloeit uit het feit dat een deel van de beslissingen die moeten worden genomen betrekking hebben op zijn variabele vergoeding voor het boekjaar 2021.

De Raad van Bestuur neemt akte van deze verklaring en stelt vast dat de Gedelegeerd Bestuurder de vergadering verlaat tijdens de beraadslagingen en beslissingen in verband met de punten die hem aanbelangen.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bracht verslag uit over het werk van het Comité en bracht de aanbevelingen van het Comité uit, die daarna als volgt werden besproken:

(...)

De leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité presenteren de voorstellen van het comité met betrekking tot de variabele vergoeding van de leden van het directiecomité voor het boekjaar 2021 en met betrekking tot de prestatiecriteria en de beoogde variabele vergoeding voor het boekjaar 2022. Deze voorstellen houden rekening met de prestaties van GVV en met de verwezenlijking van zowel kwantitatieve als kwalitatieve doelstellingen in verband met haar strategie.

5.3.1. Beoordeling en vaststelling van de variabele remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder voor het boekjaar 2021 - Prestatiecriteria en beoogde variabele beloning voor het boekjaar 2022

Beslissingen: Na te hebben beraadslaagd, gaat de Raad van Bestuur, met uitsluiting van de Gedelegeerd Bestuurder, die niet deelneemt aan de beraadslagingen of beslissingen over deze punten, over tot de hiernavolgende beslissingen:

- De Raad keurt het voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité goed om Dhr. Jean-Philip Vroninks, voor zijn rol als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV in 2021 (i.e. voor de periode van 1 juni tot

31 december 2021), een variabele vergoeding toe te kennen van 90.000 €; bovendien zal op basis van de prestatie van Befimmo Property Services NV ("BPS"), een voorstel worden gedaan aan de Raad van Bestuur van deze laatste, om een variabele vergoeding van 60.000 € toe te kennen aan haar gedelegeerd bestuurder, Revron GCV, vertegenwoordigd door haar vast vertegenwoordiger, Dhr. Jean-Philip Vroninks; dit brengt de totale variabele vergoeding op 150.000 € voor het boekjaar 2021;

- Stelt het streefbedrag van de variabele jaarlijkse remuneratie toegekend aan de CEO voor het boekjaar 2022 vast (...);
- Stelt de belangrijkste doelstellingen en prestatiecriteria voor de toekenning van zijn variabele remuneratie met betrekking tot het boekjaar 2022 als volgt vast: courant nettoresultaat per aandeel (30%), operationele marge (15%), bezettingsgraad van de gebouwen (15%), financieringskosten (20%) en ESG: welzijn van het team (20%); dit eerste geheel van criteria (rechtstreeks gelinkt aan de prestaties van Befimmo) zal 75% van zijn variabele remuneratie vertegenwoordigen. Er zullen bijkomende individuele doelstellingen worden vastgelegd, die 25% van zijn variabele remuneratie vertegenwoordigen, in overeenstemming met de specifieke verantwoordelijkheden van de CEO."

Tijdens het boekjaar 2022 heeft geen enkele beslissing of verrichting aanleiding gegeven tot de toepassing van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.



1. Vrije vertaling van de Franse versie.

TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET

Tijdens het boekjaar 2022 gaf één beslissing of verrichting aanleiding tot de toepassing van artikel 37 van de GVV-Wet.

Tijdens zijn vergadering van 7 november 2022 besprak de Raad van Bestuur de overdracht van 46.486 aandelen van ZIN in Noord NV in handen van Fedimmo NV aan Befimmo NV om de omzetting van ZIN in Noord NV van het GVV-statuuut naar het GVBV-statuuut te vergemakkelijken.

Voorafgaand aan de beraadslaging stelde de Raad van Bestuur vast dat de beoogde transactie onder het toepassingsgebied valt van de procedure ter voorkoming van belangenconflicten zoals voorzien in artikel 37 van de GVV-Wet, aangezien Fedimmo NV en Befimmo NV verbonden vennootschappen zijn (Fedimmo NV is 100% eigendom van Befimmo NV). Bijgevolg stelde de Raad van Bestuur vast dat:

- Voordat de voorgenomen transactie (in voorkomend geval) wordt afgesloten, Befimmo NV de FSMA in kennis moet stellen van de voorgenomen transactie door aan te tonen dat deze transactie (i) voor haar van belang is en (ii) past in het kader van haar normale bedrijfsstrategie; en
- De voorgenomen transactie moet (in voorkomend geval) plaatsvinden onder normale marktvoorwaarden.

Hij stelde vast dat de voorgenomen overdracht onder marktvoorwaarden zal plaatsvinden, met name wat de prijs betreft, aangezien deze gebaseerd is op de meest recente reële waarde zoals die blijkt uit het door de deskundige schatter Jones Lang LaSalle opgestelde taxatierapport met betrekking tot de activa van ZIN in Noord NV op 30 september 2022.

Bovendien erkent de Raad van Bestuur dat de geplande transactie kadert in de uitvoering van de eerste fase van het reorganisatieproces van de Befimmo-groep, gepland door Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV, een reorganisatie die Befimmo NV en Fedimmo NV ten goede zal komen. Een dergelijke reorganisatie zou immers belangrijke hefboomen kunnen creëren om de waarde en het potentieel van de Befimmo-groep (waartoe Befimmo NV en Fedimmo NV behoren) op korte en lange termijn te verhogen, niet alleen met het oog op de ervaring en de knowhow van de Brookfield-groep, maar ook met het oog op een vorm van aandeelhoudersstabiliteit binnen Befimmo NV, wat haar verdere ontwikkeling en die van haar dochterondernemingen, waaronder Fedimmo NV, ten goede zou komen.

Bijgevolg besloot de Raad van Bestuur dat de voorgenomen transactie (i) in het belang was van zowel Befimmo NV als Fedimmo NV en (ii) in de normale uitoefening van hun respectieve strategieën paste en besliste tot de overdracht van de 46.486 aandelen van ZIN in Noord NV in handen van Fedimmo NV aan Befimmo NV, met dien verstande dat deze transactie slechts zou worden afgesloten na informatie van de FSMA.

De FSMA werd in kennis gesteld van de voorgenomen overdracht vóór de afsluiting ervan, die plaatsvond op 8 november 2022.

VERRICHTINGEN DIE NIET VALLEN ONDER DE WETTELIJKE BEPALINGEN INZAKE BELANGENCONFLICTEN, MAAR DIE VALLEN ONDER HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER VAN BEFIMMO

Krachtens de regels om belangenconflicten te voorkomen, opgenomen in het Corporate Governance Charter van Befimmo:

- Heeft Dhr. Wim Arousseau, Bestuurder verbonden met AXA Belgium NV, niet deelgenomen aan de beraadslaging noch de beslissingen betreffende de eerste fase van het vrijwillig openbaar overnamebod op alle aandelen van Befimmo NV door een entiteit die volledig wordt gecontroleerd door één van de vastgoedprivéfondsen van Brookfield;
- Heeft Dhr. Kurt De Schepper, Bestuurder verbonden aan AG Real Estate NV, niet deelgenomen heeft aan de beraadslaging noch de beslissingen betreffende de eerste fase van het vrijwillig openbaar overnamebod op alle aandelen van Befimmo NV door een entiteit die volledig wordt gecontroleerd door één van de vastgoedprivéfondsen van Brookfield;
- Heeft Dhr. Amand Benoit D'Hondt, Bestuurder verbonden met AG Real Estate NV, niet deelgenomen aan de beraadslaging noch de beslissingen betreffende één investeringsproject.



Compliance

REGELS OM MARKTMISBRUIK TE VOORKOMEN

Principes

Het Corporate Governance Charter omvat regels om marktmisbruik te voorkomen en die van toepassing zijn op de Bestuurders, leden van het Uitvoerend Comité en medewerkers van Befimmo, en elke andere persoon die toegang zou kunnen hebben tot voorwetenschap via zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een specifieke verrichting.

Deze regels zijn aangevuld met een gedragscode (de Dealing Code) bedoeld om de betrokken personen bewust te maken van hun belangrijkste verplichtingen en die de na te leven interne procedures ter zake vastlegt.

De Dealing Code wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur en alle medewerkers ontvangen en ondertekenen een kopie wanneer ze worden aangeworven, als onderdeel van een opleiding die door de Chief Compliance Officer wordt gegeven. De Dealing Code wordt regelmatig bijgewerkt om rekening te houden met relevante evoluties in de regelgeving. Het is terug te vinden op de website van Befimmo.

De Chief Compliance Officer moet toezien op de naleving van deze regels teneinde het risico op marktmisbruik door handel met voorwetenschap te beperken. Daartoe stelt zij lijsten op, en houdt deze ook up-to-date, van personen die toegang hebben tot voorwetenschap, in het bijzonder in de context van specifieke verrichtingen (in welk geval zij de informatie niet mogen bekendmaken en geen verrichtingen met betrekking tot de door Befimmo uitgegeven financiële instrumenten mogen uitvoeren) en van alle personen die er op regelmatige basis toegang toe zouden hebben.

Wanneer die personen voornemens zijn om verrichtingen uit te voeren met betrekking tot door Befimmo uitgegeven financiële instrumenten, moeten zij eerst de Chief Compliance Officer schriftelijk op de hoogte brengen van hun intentie om de verrichting uit te voeren. Binnen 48 uur na ontvangst van deze kennisgeving moet de Chief Compliance Officer de betrokkene meedelen of er enige reden is om te geloven dat de geplande verrichting

zou resulteren in handel met voorwetenschap. Indien dat het geval is zal hij of zij afgeraden worden om de verrichting uit te voeren.

Tijdens zogenaamde “gesloten” periodes (bepaalde periodes die de publicatie van de jaar-, halfjaar- en kwartaalresultaten van Befimmo voorafgaat) of “verboden” periodes (beperkte periodes waarin de Vennootschap en/of bepaalde Bestuurders, bepaalde Bedrijfsleiders of bepaalde medewerkers in het bezit zijn van Voorwetenschap), mogen Bestuurders, leden van het Uitvoerend Comité en werknemers geen financiële instrumenten van Befimmo verhandelen.

Deze regels zijn van toepassing op alle Bestuurders, leden van het Uitvoerend Comité, medewerkers en bepaalde consultants die op regelmatige basis voor Befimmo werken. Verder moeten de Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité de FSMA inlichten over verrichtingen die voor eigen rekening worden uitgevoerd op aandelen van de Vennootschap, en dit binnen drie werkdagen nadat de betrokken verrichting is uitgevoerd¹.

Toepassing

Mevr. Aminata Kaké oefent de functie van Chief Compliance Officer bij Befimmo uit.

De Dealing Code van Befimmo werd het laatst bijgewerkt op 16 februari 2022.

Bovenvermelde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot enige problemen.

ETHISCHE CODE

Overeenkomstig haar Ethische Code verbindt Befimmo zich ertoe steeds te handelen met respect voor de wetten en reglementen die van toepassing zijn op alle economische sectoren van het land en met respect voor de ethische waarden, zowel in haar contacten met klanten, personeelsleden, aandeelhouders, partners als met de overheid.

Deze Ethische Code vermeldt ook de engagementen van Befimmo inzake het respect van de mensenrechten, de voorkoming van marktmisbruik, de strijd tegen corruptie en het witwassen van geld, de bescherming

van persoonsgegevens, de bevordering van diversiteit en inclusie, en haar filantropische activiteiten en associatieve partnerschappen.

Deze Ethische Code is aangevuld met een Whistleblowing Policy, een Beleid ter bestrijding van corruptie, een Tegenpartij en CliëntenAcceptatieBeleid een Privacybeleid, een Beleid Inzake Diversiteit en Inclusie en een Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap.

Toepassing

De Ethische Code werd voor het laatst geactualiseerd op 16 februari 2022. Op dezelfde dag werden de Whistleblowing Policy, het Beleid ter bestrijding van corruptie, het Beleid inzake Diversiteit en Inclusie en het Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap bijgewerkt of gecodificeerd.

In 2022 kreeg het team een specifieke opleiding over de bijgewerkte Ethische Code en de gewijzigde en nieuw gecodificeerde beleidsmaatregelen.

Boven genoemde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot problemen.

VOORKOMEN VAN RISICO'S OP WITWASSEN VAN GELD EN FINANCIERING VAN TERRORISME

Befimmo heeft een Tegenpartij en CliëntenAcceptatieBeleid (de “CAB”) ontwikkeld en ingevoerd, waardoor ze het aanknopen van zakenrelaties met Klanten of het aangaan van transacties met Tegenpartijen onderwerpt aan van een voorafgaande beoordeling van de mogelijke risico's op witwassen van geld, financiering van terrorisme en reputatie die verbonden zijn met het profiel van de Klant of Tegenpartij of met de voorgenomen transactie. Nadat een zakenrelatie is aangeknoopt wordt een continue monitoring geïmplementeerd.

Er worden door de Chief Compliance Officer en haar team geregeld informatie specifieke opleidingssessies voorzien voor de operationele medewerkers.

De CAB wordt regelmatig (en minstens één keer per jaar) geëvalueerd, teneinde eventuele relevante ontwikkelingen in de activiteiten of de regelgeving in aanmerking te nemen.

1. Deze verplichting is ook van toepassing op verrichtingen die worden uitgevoerd door natuurlijke of rechtspersonen die nauw met hen verbonden zijn.

Toepassing

Bovenvermelde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot enige problemen. De CAB werd toegepast zonder moeilijkheden en de informatie- en opleidingssessies werden gegeven aan de operationele medewerkers.

BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is in 2018 in voege getreden en is bedoeld om het fundamenteel recht van personen op bescherming van hun persoonsgegevens te beschermen.

In dit kader heeft Befimmo een Privacybeleid ingevoerd dat betrekking heeft op al haar activiteiten. Er zijn specifieke Gegevensbeschermings overeenkomsten gesloten met leveranciers, onderaannemers, tegenpartijen, enz.

Door de Chief Compliance Officer en haar team worden geregeld info- en opleidingssessies voorzien voor de operationele medewerkers. Bovendien heeft Befimmo geopteerd voor een "compliance-by-design" aanpak bij de ontwikkeling van haar activiteiten.

Het Privacybeleid van Befimmo is op 25 mei 2018 in voege getreden. Het wordt geregeld geëvalueerd met inachtneming van eventuele relevante ontwikkelingen in de activiteiten of de regelgeving.

Toepassing

Bovenvermelde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot enige problemen.

WHISTLEBLOWING POLICY

Begin 2022 heeft Befimmo haar reeds bestaande Whistleblowing Policy uitgebreid tot alle activiteitsdomeinen en -gebieden die onder de recent van kracht geworden Europese richtlijn betreffende de bescherming van personen die inbreuken op het Unierecht¹ melden (de "Richtlijn") vallen.

Alle medewerkers van Befimmo kunnen vanaf nu (via een interne procedure) inbreuken op de volgende regels melden :

- Inbreuken op de regels van het Unierecht op de door de Richtlijn opgesomde gebieden (met name op de volgende gebieden: overheidsopdrachten, financiële diensten, producten en markten en voorkoming van witwassen van geld en financiering van terrorisme, bescherming van de persoonlijke levenssfeer en persoonsgegevens en beveiliging van netwerken en informatiesystemen, enz.), alsmede bij de bestrijding van fraude en belastingontduiking; of
- In het algemeen, elke andere inbreuk op de interne beleidslijnen van Befimmo (zoals het Governance Charter, de Ethische Code, de Dealing Code, het Beleid ter bestrijding van corruptie, het Tegenpartij en Cliënten Acceptatie Beleid, het Arbeidsreglement van Befimmo, het Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap, het Beleid inzake Diversiteit & Inclusie, enz.)

De procedure voorziet in een systeem dat elk medewerker de nodige middelen geeft om inbreuken te melden aan een centraal aanspreekpunt binnen Befimmo, in alle vertrouwelijkheid en zonder vrees voor represailles in de ruimste zin van het woord.

Toepassing

Bovenvermelde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot enige problemen. De Whistleblowing Policy werd zonder problemen toegepast.

CYBERVEILIGHEID

Binnen Befimmo worden op regelmatige basis interne en externe audits uitgevoerd betreffende het geheel van de IT-beveiligingsrisico's. De bevindingen, aanbevelingen en het actieplan ter beperking van de risico's in dit verband worden door het Uitvoerend Comité en het Auditcomité onderzocht om vervolgens aan de Raad van Bestuur meegedeeld te worden.

Bovendien werd een programma voor cyberresilience opgezet door het Uitvoerend Comité, onder leiding van de Head of Technology & Data Solutions, waarvan de vooruitgang regelmatig door het Uitvoerend Comité en het Auditcomité wordt geëvalueerd.

1. Richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2019 betreffende de bescherming van personen die inbreuken op het Unierecht melden.

Aandeelhouderschap, structuur en organisatie

AANDEELHOUDERSCHAP

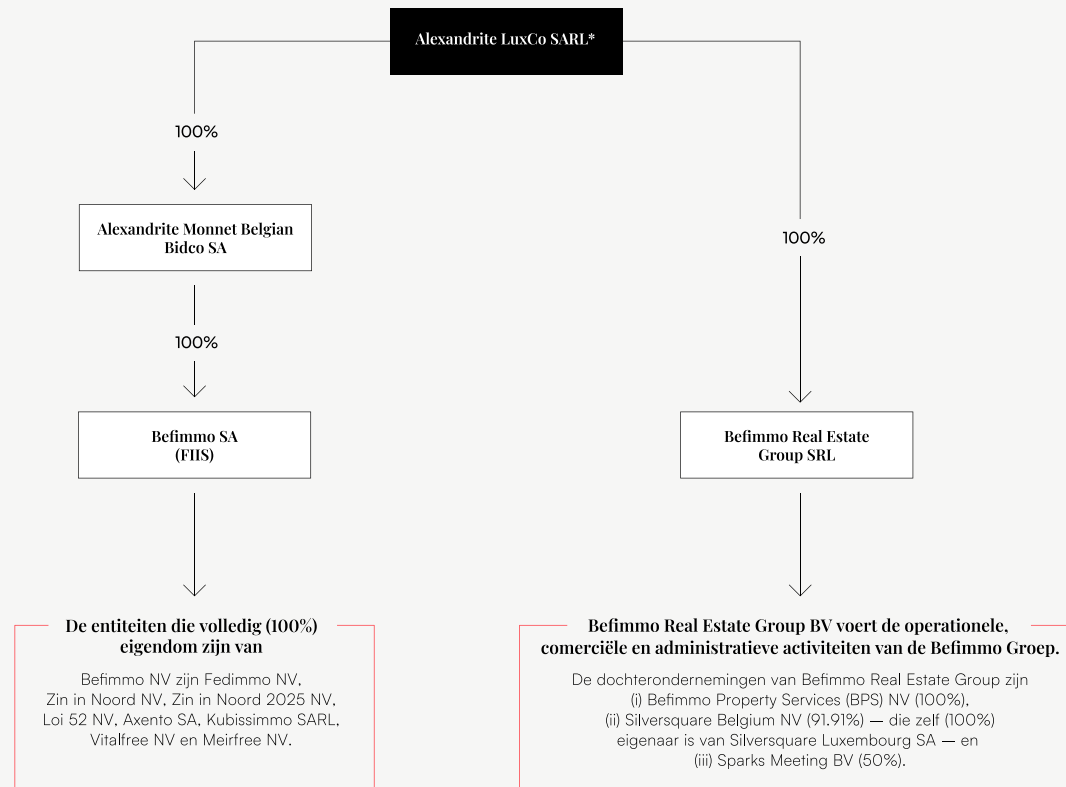
Na de voltooiing van het vereenvoudigd overnamebod en de afwikkeling ervan op 6 januari 2023, is Befimmo momenteel voor 100% in handen van Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV, een entiteit die volledig gecontroleerd wordt door één van de vastgoedprivéfondsen van Brookfield.

De aandelen van Befimmo werden op 3 januari 2023 na sluiting van de beurs van Euronext Brussel geschrapt.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Na de herstructurering van de Befimmo groep in het kader van het vereenvoudigde overnamebod ziet de structuur van de Befimmo-groep er nu als volgt uit.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE



* Een vennootschap die volledig wordt gecontroleerd door één van de private vastgoedfondsen van Brookfield.



BEHEERSVERSLAG

Risicofactoren



BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE STRATEGIE	146
BELANGRIJKSTE RISICO'S VOOR DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	148
BELANGRIJKSTE FINANCIËLE RISICO'S	150
BELANGRIJKSTE MILIEU-, SOCIALE EN GOVERNANCERISICO'S	152
BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING	153

Over dit hoofdstuk

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een negatief effect kunnen hebben op de Vennootschap. De beschreven risico's en impact houden reeds rekening met de maatregelen die de Vennootschap heeft genomen om hierop te anticiperen en de potentiële impact ervan te beperken. Ondernemen gaat gepaard met risico's nemen: het is niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's te elimineren, noch van enig ander overblijvend risico dat door de Vennootschap zou kunnen worden gedragen. Het globale economische en financiële klimaat en de huidige geopolitieke context kunnen bepaalde risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Befimmo versterken. Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was op het ogenblik van de opmaak van dit Jaarlijks Financieel Verslag en is slechts een weergave van de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd.



Risicofactoren

We presenteren eerst de risico's verbonden aan de strategie, daarna de risico's verbonden aan de activiteiten, de financiële risico's, de ESG-risico's en ten slotte de risico's verbonden aan de regelgeving. In elke categorie worden de risico's gerangschikt in volgorde van belang van het overblijvende risico, volgens de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen en de geschatte omvang van hun negatieve impact op de Vennootschap.

De lijst is niet exhaustief: er kunnen andere risico's zijn die onbekend, weinig waarschijnlijk of niet specifiek zijn, of waarvan het onwaarschijnlijk is dat ze een negatieve invloed hebben op de Vennootschap, haar activiteiten of haar financiële situatie.

STRATEGISCH (S)	VASTGOEDPORTEFEUILLE (P)	FINANCIEEL (F)	ESG (E)	REGELGEVING (R)
> Het nieuwe werken (S1)	> Reële waarde van de gebouwen (P1)	> Financiële liquiditeit (F1)	> Klimaatverandering (E1)	> Niet-conformiteit van de gebouwen met de toepasselijke regelgeving (R1)
> Huurleegstand (S2)	> Ontoereikende verzekeringsdekking (P2)	> Evolutie van kredietmarges (F2)	> Milieurisico (E2)	> GVBF-statuum (R2)
> (Her)ontwikkelings-activiteiten (S3)	> Waardevermindering en veroudering van gebouwen (P3)	> Evolutie van rentevoeten (F3)	> Sociaal risico (E3)	
> Segmentconcentratie (S4)	> Inflatie en deflatie (P4)	> Verplichtingen die financieringscontracten inhouden (F4)		
> Geografische concentratie (S5)				
> Financieel onvermogen van huurders (S6)				

Belangrijkste risico's verbonden aan de strategie

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

S1. RISICO VERBONDEN AAN HET NIEUWE WERKEN

Kantoorruimte wordt alsmaar flexibeler en mobieler gebruikt. Door de technologische evolutie is het gemakkelijk om van een statische sequentiële werkwijze om te schakelen naar meer dynamische bedrijfsomgevingen.

Bedrijven zijn op zoek naar aangename en flexibele werkomgevingen waardoor ze gemakkelijker talent kunnen aantrekken en collectieve intelligentie ontwikkelen.

Dit risico wordt nog vergroot door de pandemie, die de verschuiving in de werkpatronen (meer thuiswerken) heeft versneld. Het coworking-bedrijfsmodel is nog in volle ontwikkeling.

Op 31 december 2022 bestaat de portefeuille van Befimmo voor zo goed als 100% uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes. De inkomsten als vastgoedoperator vertegenwoordigen 88% van de huurinkomsten en die van de coworking-activiteit 12%.

Huurders die minder vierkante meters per werknemer huren kan leiden tot een daling van de bezettingsgraad van gebouwen. Zie S2 voor het effect van een toename van de huurleegstand.

Klassieke kantooromgevingen voldoen niet langer aan de verwachtingen, wat kan leiden tot grotere investeringen om de gebouwen aantrekkelijk te maken voor de nieuwe eisen van de gebruikers (zie S3 en P3).

Grotere investeringen om cyberaanvallen te voorkomen.

S2. RISICO VERBONDEN AAN HUURLEEGSTAND

Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overstijgt en door een evolutie in de aard van de vraag.

De Vennootschap wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten:

- Het risico op verlies en/of daling van inkomsten;
- Het risico op een terugval van de huurprijzen;
- Het gevaar voor druk op de voorwaarden voor vernieuwing en het toekennen van huurvrije periodes;
- Het risico op daling van de reële waarde van de gebouwen.

Op 31 december 2022 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de huidige en toekomstige huurovereenkomsten van Befimmo tot de volgende vervaldag van de vastgoedbeleggingen 9,5 jaar.

De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuring bedroeg op 31 december 2022 95,3%, tegenover 95,5% op 31 december 2021.

Daling van de bezettingsgraad en een lager bedrijfsresultaat van de portefeuille.

Op jaarbasis zou op 31 december 2022 een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 1,7 miljoen € hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van -0,06 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van +0,06% op de schuld ratio.

Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, worden op jaarbasis geraamd op 1,9 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 1,4% van de totale huurinkomsten.

Hogere marketinguitgaven voor gebouwen beschikbaar voor verhuur.

Daling van de reële waarde van gebouwen (zie P1).

✕ VASTGOEDVERSLAG, P.25

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

S3. RISICO VERBONDEN AAN (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Risico verbonden aan de renovatie of de (herop)bouw van gebouwen.

Ter voorbereiding op een nieuwe levenscyclus moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden. In deze context wordt Befimmo blootgesteld aan risico's die verbonden zijn aan:

- Veranderingen in de werkmethoden en de eisen van de huurders tussen het verkrijgen van de vergunningen en de commercialisering van het gebouw;
- De keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten, enz.);
- Mogelijke vertragingen bij het verkrijgen van vergunningen;
- Bouw (kosten, vertragingen, milieuschade en organisatorische problemen, naleving, enz.).

❗ (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN, P.39

Op 31 december 2022 vertegenwoordigt de reële waarde van de gebouwen waarop de genoemde projecten betrekking hebben 16% van de totale reële waarde van de portefeuille.

Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden.

Geen huurinkomsten na het voltooien van de werken en kosten in verband met de leegstand.

Druk op de marketingvoorwaarden en voor het toekennen van huurvrije periodes.

Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.

S4. RISICO VAN SEGMENTCONCENTRATIE

De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).

Gevoeligheid in termen van bezettingsgraad (S2) en waardering van de portefeuille (P1) voor de evolutie van de kantoor- en coworkingvastgoedmarkt.

S5. RISICO VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE

De portefeuille is geografisch gezien niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes die voornamelijk gelegen zijn in Brussel en in zijn economisch hinterland (73,4%¹ van de portefeuille op 31 december 2022).

Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoor- en coworkingvastgoedmarkt in termen van waardering (P1) en bezetting (S2) van de portefeuille, die wordt gekenmerkt door een aanzienlijke aanwezigheid van Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.

S6. RISICO IN VERBAND MET HET FINANCIËLE ONVERMOGEN VAN HUURDERS

Risico's verbonden aan het financieel onvermogen van huurders, alsook het niet betalen van de huur en de huurlasten.

In 2022 werd 99,6% van de voor 2022 verschuldigde huur geïnd.

❗ HUURDERS, P.35

❗ FINANCIËLE STATEN - TOELICHTING 33A KREDIETRISICO, P.188

Verlies van huurinkomsten en stijging in de vastgoedkosten door het niet innen van huurlasten en onverwachte leegstand.

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022.

Belangrijkste risico's voor de vastgoedportefeuille

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

P1. RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN

Risico op een daling van de reële waarde van de portefeuille.

Risico dat vastgoedexperts de gebouwen over- of onderwaarden ten opzichte van hun werkelijke marktwaarde. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate het geval voor de Gedecentraliseerde gebieden en de Rand van Brussel (5.4%¹ van de portefeuille), en meer in het algemeen in de Belgische provinciesteden.

Risico in geval van toename van de huurleegstand (S2).

❌ CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPART, P.52

Impact op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld²- en de LTV³-ratio's van de Vennootschap.

Impact op het vermogen van de Vennootschap om een dividend uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uitkeerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgiftepremies zouden overstijgen.

❌ BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN), P.110

❌ FINACIËLE STATEN - NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN, P.211

Op basis van de gegevens op 31 december 2022 zou een waardedaling met 1% van het vastgoedpatrimonium een impact hebben van ongeveer -27,5 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,02 € in de intrinsieke waarde per aandeel, van nagenoeg +0,44% op de schuldratio en zowat +0,44% op de LTV-ratio.

P2. RISICO VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING

Het risico op een groot verlies met betrekking tot Befimmo-gebouwen die onvoldoende verzekerd zijn, vooral met het oog op opkomende onvoorziene gebeurtenissen in verband met de klimaatverandering (bv. overstromingen, bosbranden, enz.) (E1).

❌ AANSCHAFFINGSWAARDE EN VERZEKERDE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO, P.37

Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen.

Daling van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw (P1), als gevolg van de beëindiging van de huurovereenkomst met betrekking tot ongebruikte ruimten, en dus een onverwachte huurleegstand (S2).

P3. RISICO VAN WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN GEBOUWEN

Risico op slijtage en veroudering, verbonden aan de steeds strengere (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) eisen.

De strategie van rotatie van Befimmo's activa heeft als doel de waarde van een gebouw te kristalliseren op een optimaal moment in de levenscyclus van het gebouw.

❌ GEBOUWEN UIT DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO, P.49

Huurleegstand (S2).

Nodige investeringen om de gebouwen in conformiteit te brengen met de regelgevende eisen (R1) en te laten beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders (S1).

Op 31 december 2022 was 88% van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt door onderhoudscontracten of omniumcontracten⁴ met "totale waarborg".

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022.

2. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

3. Loan-to-value (LTV) = (nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille.

4. Deze overeenkomsten dekken herstellingen en vervanging voor dezelfde of identieke functie van een aantal technische uitrustingen (HVAC, elektriciteit, liften, enz.) om de installatie in goede staat te houden en ervoor te zorgen dat de prestaties gehandhaafd blijven.

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

P4. INFLATIE- EN DEFLATIERISICO

Risico van deflatie op haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de Belgische gezondheidsindex.

De impact van aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,3 miljoen € worden geraamd op jaarbasis per procentpunt dat de gezondheidsindex varieert.

Zoals gebruikelijk is 97,2%¹ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt tegen het effect van een eventuele negatieve indexering:

- 30,0% voorziet een plafond op de basishuurprijs;
- 67,2% bevat een beding dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur vastlegt.

De resterende 2,8% van de huurovereenkomsten voorziet niet in een minimumhuurprijs.

Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap moet dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.



1. Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2022.

Belangrijkste financiële risico's

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

F1. FINANCIËLE LIQUIDITEITSRISICO

Befimmo wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze geen bijkomende financieringen kan verkrijgen, terwijl ze die nodig heeft om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden indien haar financieringscontracten zouden worden opgezegd.

Op 31 december 2022 bedroeg de schuldratio door financiering bij bankinstellingen 98%, verdeeld over negen banken (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (CM-CIC groep), Société Générale, Deutsche Bank AG, BNP Paribas S.A. en J.P. Morgan SE), goed voor 2.092,7 miljoen € aan beschikbare kredietlijnen. De rest wordt verstrekt door een aantal private plaatsingen in Europa.

Op 31 december 2022 beschikte de Vennootschap over 816 miljoen € aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen, kasgelden inbegrepen.

De Vennootschap wil voortdurend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer voor haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen indekken voor minstens 12 maanden.

De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014) bedroeg 46,9% op 31 december 2022 (de wettelijke limiet is 65%) tegenover 43,1% op 31 december 2021.

Bij overigens gelijkblijvende perimeter heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt.

✕ FINANCIËLE STRUCTUUR, P.108

Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs.

Verkoop van activa tegen ongunstige voorwaarden.

F2. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren naargelang de risico-appetijt op de financiële markten en de regelgeving, in het bijzonder in de banksector (de zogenoemde "Bazel IV"-regels) en in de verzekeringssector (de zogenoemde "CRD IV"-richtlijn). Ze zijn ook een weergave van de perceptie op het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap.

Een verhoging van de financiële lasten en dus een negatief effect op de EPRA earnings en het nettoresultaat.

In 2023 zal een bedrag van 1,5 miljard € moeten worden geherfinancierd. Een stijging van de marges met 10 basispunten zal een effect hebben van 1,5 miljoen €.

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

F3. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN

De financiële lasten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden sterk beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.

Totale schuldenlast op 31 december 2022:

- Een schuldbedrag van 529,7 miljoen € (41,5% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten);
- De rest van de schuld, of 746,6 miljoen €, wordt met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan 100 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP). Een saldo van 50,7% van de totale schuld is dus niet gedekt.

De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn BECM (CM-CIC groep), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING en KBC.

Op 31 december 2022 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 46,9% en de LTV-ratio 43,1%.

Een wijziging in de rentevoeten veroorzaakt een wijziging in de waarde van de financiële activa en passiva die tegen hun reële waarde geboekt worden.

Op 31 december 2022 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten 110,2 miljoen €.

Op 31 december 2022 is een deel van de schuld van Befimmo (96%) aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.

Stijging van de financiële lasten en sterke daling van de EPRA earnings en van het nettoresultaat.

Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% naar schatting zorgen voor een verhoging van de financiële lasten met 3,2 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 31 december 2022).

Dankzij de voorziene dekkingen op 31 december 2022, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële lasten naar schatting doen verhogen met 1,6 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 31 december 2022).

Een wijziging van de rentevoeten zou ook een impact kunnen hebben, met uitgesteld effect, op de waardebepalingen van de gebouwen in portefeuille.

Als de rentecurves van de Euro met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2022 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -21,8 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 20,6 miljoen € hebben belopen.

F4. RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN

Risico dat financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd indien de Vennootschap zich niet houdt aan de convenanten (of andere verplichtingen) die zij bij de ondertekening van die contracten is aangegaan, met name wat de financiële ratio's betreft. Dit zou ook kunnen inhouden dat zij in gebreke blijft.

Risico op een boete bij vervroegde opzegging van contracten.

Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, is ze onderworpen aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.

Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap misschien andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijks hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen ongunstige voorwaarden.

Belangrijkste milieu-, sociale en governancerisico's

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

E1. RISICO VERBONDEN AAN KLIMAATVERANDERING

Fysiek risico:

- Extreme weersomstandigheden (bv. stormen, overstromingen, enz.);
- Veranderingen in neerslagpatronen en extreme variabiliteit in weerspatronen (bv. verhoogde gemiddelde temperaturen, enz.).

Overgangsrisico:

- Hogere kosten van hulpbronnen (water, energie) en bouwmaterialen en -technieken (bv. gebruik van geothermische energie, enz.);
- Toenemende regelgeving en verwachtingen van betrokken partijen inzake duurzaamheid (energie-efficiëntie, koolstofkosten, circulariteit, enz.).

❏ BIJDRAGEN TOT DE BEPERKING VAN KLIMAATVERANDERING, P.69

❏ BIJDRAGEN TOT DE AANPASSING AAN DE KLIMAATVERANDERING, P.75

Achteruitgang van gebouwen (P3) en mogelijke waardedaling van gebouwen (P1).

Onderbreking of vertraging van bouwwerkzaamheden (S3).

Veroudering van gebouwen (P3) en mogelijke waardedaling van gebouwen (P1).

Bijkomende investeringen die hogere kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen in lopende projecten.

Bijkomende vereisten om toegang te krijgen tot financiering (F1).

E2. MILIEURISICO

Op bouwterreinen bestaat het risico van water- en bodemverontreiniging door de aanwezigheid van koolwaterstoffen, chemicaliën, enz.

Er is ook een risico van luchtverontreiniging door stofemissies, fijne deeltjes, enz.

(Her)ontwikkelingsprojecten kunnen gevolgen hebben voor de biodiversiteit door het verlies van vegetatie als gevolg van bodemafdekking.

❏ BIJDRAGEN TOT DE PREVENTIE EN BESTRIJDING VAN VERONTREINIGING, P.78

❏ BIJDRAGEN TOT DE BESCHERMING EN HET HERSTEL VAN DE BIODIVERSITEIT, P.79

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap en risico op geschillen.

Verlies van erkenningen (certificeringen, enz.).

E3. SOCIAAL RISICO

Ondanks de beleidslijnen en procedures (zoals het charter, de ethische code, de gedragscode voor leveranciers, enz.) die Befimmo heeft ingevoerd, kan ze het risico niet volledig uitsluiten dat haar tegenpartijen de ethische normen van Befimmo niet voluit naleven.

Risico gekoppeld aan de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van het team.

❏ ZORG DRAGEN VOOR HET TEAM EN DE GEMEENSCHAP, P.87

❏ CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING, P.112

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.

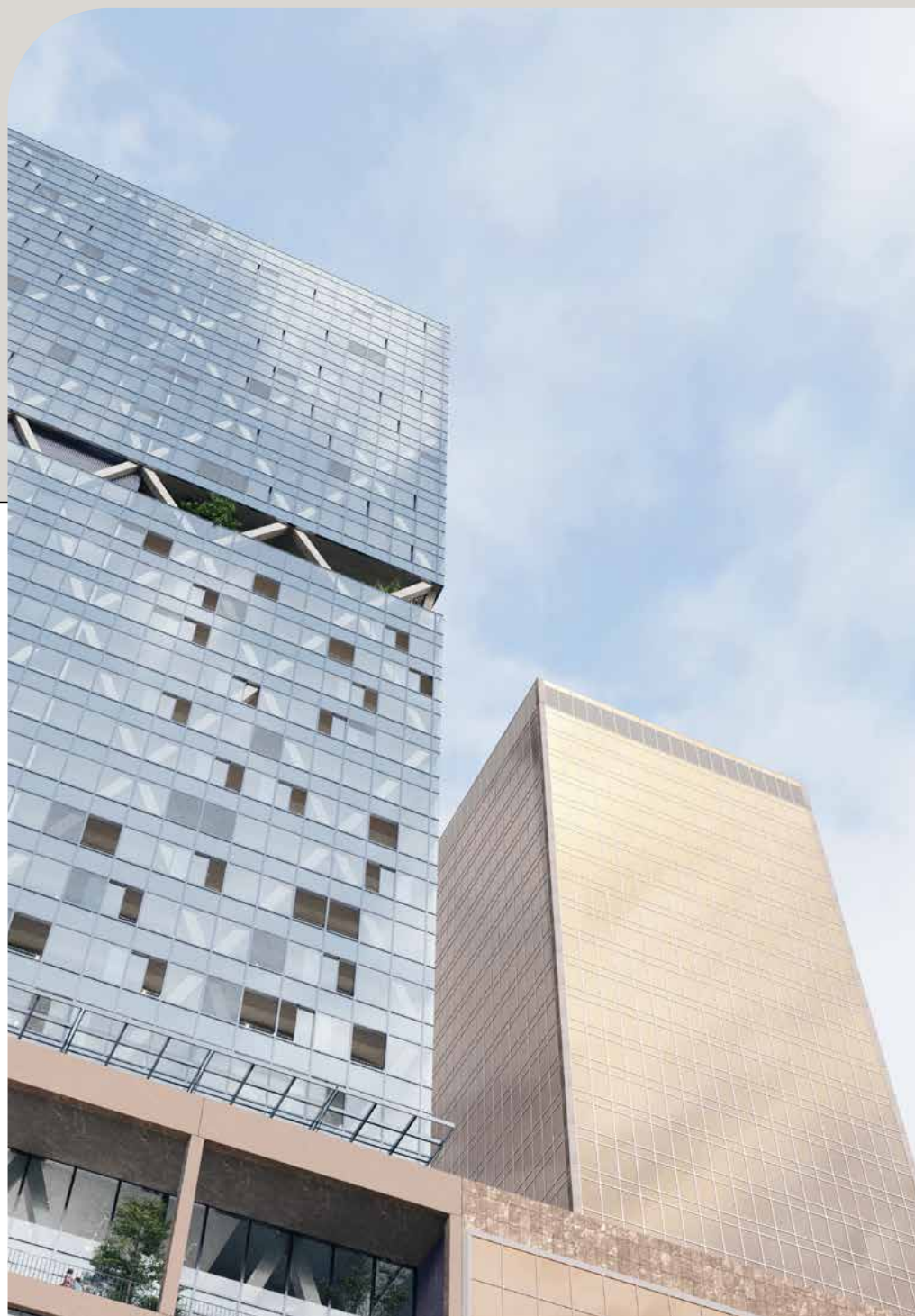
Belangrijkste risico's verbonden aan de regelgeving

Beschrijving van het risico	Potentieel impact
R1. RISICO VERBONDEN AAN NIET-CONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING	
De Vennootschap loopt het risico dat één of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn.	Bijkomende investeringen die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen bij lopende projecten (renovaties, enz.). Vermindering van de reële waarde van een gebouw (P1). De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden wegens non-conformiteit (bv. bij een brand wegens het niet naleven van de veiligheidsnormen). Een negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.
R2. RISICO VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVBFB	
Risico van niet-naleving van het stelsel van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) ¹ .	Verlies van registratie op de GVBF-lijst bij de FOD Financiën en het niet langer in aanmerking komen voor het stelsel van fiscale transparantie dat van toepassing is op de GVBF.
Risico op toekomstige ongunstige wijzigingen aan dat stelsel, waardoor het minder aantrekkelijk wordt.	Ongunstige fiscale gevolgen van de uittreding uit het GVBF-statuut.

1. Gelieve te noteren dat dit niet geldt voor Befimmo's dochterondernemingen die geen GVBF-statuut hebben.

03

Financiële staten.



Financiële staten.



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT	156
GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT	157
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	158
GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN	159
TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	160
1. Algemene informatie	160
2. Voornaamste boekhoudprincipes	160
3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden	170
4. Sectorinformatie	170
5. Huurinkomsten	172
6. Met verhuur verbonden kosten	173
7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten	174
8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	175
9. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur	175
10. Algemene kosten van de Vennootschap	175
11. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	176
12. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	177
13. Andere portefeuilleresultaat	177
14. Financieel resultaat	177
15. Belastingen op het resultaat	178
16. Resultaat per aandeel	179
17. Goodwill	179
18. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	181
19. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	182
20. Financiële vlottende en vaste activa	183
21. Vorderingen en financiële leasing	183
22. Handelsvorderingen	184
23. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	184
24. Kas en kasequivalenten	184
25. Overlopende rekeningen — activa	184
26. Kapitaal en reserves	184
27. Langlopende en kortlopende financiële schulden	185
28. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	186
29. Voorzieningen	187
30. Handelsschulden en andere schulden	187
31. Andere kortlopende verplichtingen	187
32. Overlopende rekeningen — verplichtingen	187
33. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen	188
34. Variaties in de schuld met betrekking tot de financieringsoperaties	194
35. Personeelsbeloningen	194
36. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: informatie volgens de norm IFRS 13	197
37. Verbintenissen op 31 december 2022	200
38. Transacties met verbonden partijen	202
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	203
STATUTAIRE RESULTATENREKENING	207
STATUTAIRE BALANS	208
TOELICHTING BIJ HET STATUTAIRE EIGEN VERMOGEN	209

Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat (in duizend €)

	Nota's	31.12.2022	31.12.2021
I. (+) Huurinkomsten	5	132 998	129 244
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	318	-914
NETTOHUURRESULTAAT		133 316	128 329
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	8 878	12 125
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	23 585	21 104
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-35 117	-30 463
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9	396	197
VASTGOEDRESULTAAT		131 058	131 293
IX. (-) Technische kosten	7	-10 530	-16 055
X. (-) Commerciële kosten	7	-955	-2 824
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-1 900	-2 790
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	-3 160	-3 049
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	-4 470	-4 843
(+/-) Vastgoedkosten		-21 015	-29 561
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		110 043	101 732
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	10	-26 387	-24 789
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		83 656	76 942
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	-2 704	5 901
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	-146 254	-3 119
XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	13	-4 843	-5 839
OPERATIONEEL RESULTAAT		-70 145	73 885
XX. (+) Financiële inkomsten	14	1 671	1 455
XXI. (-) Netto interestkosten	14	-20 367	-14 893
XXII. (-) Andere financiële kosten	14	-8 200	-3 736
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	131 951	30 579
(+/-) Financieel resultaat		105 056	13 404
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		34 911	87 289
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	15	-1 057	-1 051
(+/-) Belastingen		-1 057	-1 051
NETTORESULTAAT	16	33 855	86 238
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		34 195	89 370
NETTORESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN		-340	-3 132
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	16	1,27	3,31
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen en andere		498	2 484
Overige onderdelen van het totaalresultaat (groepsaandeel)		498	2 485
Overige onderdelen van het totaalresultaat - minderheidsbelangen		0	-1
TOTAALRESULTAAT		34 353	88 722
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)		34 693	91 855
TOTAALRESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN		-340	-3 133

Geconsolideerd overzicht van de financiële staat (in duizend €)

ACTIVA	Nota's	31.12.2022	31.12.2021
I. Vaste activa		2 933 303	2 914 490
A. Goodwill	17	12 415	16 299
B. Immateriële vaste activa	19	2 355	6 176
C. Vastgoedbeleggingen	18	2 767 296	2 861 185
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare		2 733 881	2 824 655
Right of use - reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten		33 415	36 531
D. Andere materiële vaste activa	19	19 334	19 118
E. Financiële vaste activa	20	128 210	6 901
F. Vorderingen financiële leasing	21	3 693	4 812
II. Vlottende activa		149 972	67 798
A. Activa bestemd voor de verkoop	18	17 759	13 133
B. Financiële vlottende activa	20	143	7
C. Vorderingen financiële leasing	21	-	149
D. Handelsvorderingen	22	34 564	35 217
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	23	3 223	11 692
F. Kas en kasequivalenten	24	90 698	2 022
G. Overlopende rekeningen	25	3 586	5 578
TOTAAL ACTIVA		3 083 275	2 982 289

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	31.12.2022	31.12.2021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 647 477	1 630 170
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1 647 477	1 630 170
A. Kapitaal	26	398 357	398 357
B. Uitgiftepremies	26	861 905	861 905
C. Reserves	26	353 021	314 592
D. Nettoresultaat van het boekjaar		34 195	55 316
II. Participaties die geen zeggenschap geven		-	-
VERPLICHTINGEN		1 435 798	1 352 118
I. Langlopende verplichtingen		1 302 261	888 539
A. Voorzieningen	29	-	1 196
B. Langlopende financiële schulden	27	1 280 154	851 775
a. Kredietinstellingen		1 224 776	440 155
c. Andere		55 378	411 620
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	28	17 120	27 081
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	30	3 925	7 362
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15	1 062	1 125
II. Kortlopende verplichtingen		133 537	463 579
A. Voorzieningen	29	2 172	3 709
B. Kortlopende financiële schulden	27	40 024	359 653
a. Kredietinstellingen		32 493	14 247
c. Andere		7 531	345 406
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	28	0	392
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30	59 267	61 584
E. Andere kortlopende verplichtingen	31	3 491	1 675
F. Overlopende rekeningen	32	28 583	36 566
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 083 275	2 982 289

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend €)

	Nota's	31.12.2022	31.12.2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		2 022	2 439
Operationele activiteiten (+/-)			
Nettoresultaat van periode		33 855	86 238
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	12	2 704	-5 901
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten			
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	13	146 254	3 119
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	16	-131 951	-30 579
IFRS 16 correctie		572	576
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	19	3 661	2 389
Goodwill impairment	17	462	852
Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)	29	-1 259	1 279
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL		54 297	57 974
Beweging van rubrieken in activa ¹		7 056	-21 068
Beweging van rubrieken in verplichtingen ²		-8 886	-23 888
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL		-1 830	-44 956
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN		52 467	13 018
Investerings (-) / Desinvesteringen (+)			
Vastgoedbeleggingen			
Investerings	18	-155 855	-158 561
Overdrachten	18	106 394	104 882
Acquisitie van gebouwen	18	-6 811	-55 985
Andere acquisities (herontwikkelingsprojecten, participaties, enz.)	18	-5 272	-
Liquiditeitsprogramma	29	34	-910
Andere materiële vaste activa en immateriële activa	19	1 315	-8 615
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN		-60 195	-119 188
Financiering (+/-)			
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	34	116 175	160 577
Terugbetaling financiële schulden IFRS 16	34	-3 906	-2 657
Indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	34	-204	-2 705
Dividendsaldo over het vorige boekjaar (-)	26	-15 662	-15 407
Voorschot op dividend Befimmo over het boekjaar (-)	26	-	-34 054
KASSTROMEN VAN FINANCIËRINGSACTIVITEITEN		96 404	105 754
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN		88 675	-417
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	24	90 698	2 022

1 Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsvorderingen", "II.E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa" en "II.G. Overlopende rekeningen" op de actiefzijde van de balans.

2 Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsschulden en andere kort- en langlopende schulden" en "II.F. Overlopende rekeningen" op de passiefzijde van de balans.

Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen (in duizend €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen: groeps- aandeel	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Nota's	26	26	26	16			
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.2020	398 356	861 905	318 874	12 269	1 591 404	-	1 591 404
Bestemming van het resultaat			12 269	-12 269	-		-
Uitgekeerd dividend			-15 407		-15 407		-15 407
Dividend 2020 Befimmo (saldo)			-15 407		-15 407		-15 407
Uitgekeerd dividend				-34 054	-34 054		-34 054
Voorschot op dividend 2021 Befimmo				-34 054	-34 054		-34 054
Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			-3 132		-3 132		-3 132
Liquiditeitsprogramma			-965		-965		-965
Performance Plan Stock Units			469		469		469
Nettoresultaat (groepsaandeel)				89 370	89 370		89 370
Andere elementen van het globaal resultaat			2 484		2 484		2 484
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.2021	398 357	861 905	314 592	55 316	1 630 170	-	1 630 170
Bestemming van het resultaat			55 316	-55 316	-		-
Uitgekeerd dividend			-15 662		-15 662		-15 662
Dividend 2021 Befimmo (saldo)			-15 662		-15 662		-15 662
Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			-340		-340		-340
Liquiditeitsprogramma			-915		-915		-915
Performance Plan Stock Units			-469		-469		-469
Nettoresultaat (groepsaandeel)				34 195	34 195		34 195
Andere elementen van het globaal resultaat			498		498		498
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.2022	398 357	861 905	353 021	34 195	1 647 477	-	1 647 477

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

1. ALGEMENE INFORMATIE

Befimmo ("de Vennootschap", ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0455.835.167) was een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare "GJV"). Ze heeft de vorm van een "Naamloze Vennootschap". Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Kantersteen 47, 1000 Brussel (België). Sinds 1 februari 2023 wijzigde Befimmo haar statuut in een Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF), volgend op de overname van 100% door Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV en de schrapping van de notering.

De afsluitingsdatum van de boekjaren van de Vennootschap werd vastgelegd op 31 december. Befimmo heeft een participatie van 100%, rechtstreeks of onrechtstreeks, in haar dochterondernemingen Axento SA (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder het nummer B 121993 in het Groothertogdom Luxemburg), Kubissimmo SàRL (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder het nummer B 251488 in het Groothertogdom Luxemburg), Befimmo Property Services NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0444.052.241), Fedimmo NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0886.003.839), Meifree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0889.229.788), Vitalfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0899.063.306), ZIN In Noord NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0742.736.225), ZIN In Noord NV 2025 (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0759.620.955) en Loi 52 NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0712.741.845). Befimmo heeft een rechtstreeks deelneming van 91,91% in Silversquare Belgium NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0806.423.356) en onrechtstreeks in Silversquare Luxembourg. Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december. De Vennootschap en haar dochterondernemingen worden samen verder de Groep genoemd.

De geconsolideerde jaarrekening van het boekjaar eindigend per 31 december 2022 werd door De Raad van Bestuur van Befimmo NV afgesloten op 20 april 2023.

De activiteiten van de Groep zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen en coworkingruimtes. De Groep wil omgevingen creëren waar mensen kunnen werken, elkaar ontmoeten, delen en leven. De Groep is een facilitator van ondernemingen, ondernemers en hun teams. In samenwerking met de gespecialiseerde dochteronderneming van de groep, Silversquare, exploiteren wij coworkingruimtes en ontwikkelen wij gezamenlijk een BeLux-netwerk van flexibele werkruimten. Ons doel is een one-stop-shop te worden die organisaties, ondernemingen, ondernemers en hun teams verschillende kantoorcombinaties aanbiedt die volledig beantwoorden aan hun behoeften en die het volledige gamma oplossingen biedt voor de hybride werkomgeving van morgen.

Op 31 december 2022 bevindt de kwaliteitsvolle portefeuille zich in Brussel, de belangrijkste Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg. Hij omvat zowat 40 kantoorgebouwen en 10 coworkingruimtes.

De Vennootschap was genoteerd op Euronext Brussels tot 4 januari 2023. De beschrijving van de belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting is gedetailleerd op pagina 24 van het beheersverslag.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

2.1. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Ze worden voorgesteld in duizend euro en afgerond op het dichtste duizendtal, tenzij anders vermeld. De boekhoudmethodes werden coherent toegepast voor de voorgestelde boekjaren, behalve in uitdrukkelijk vermelde uitzonderingen.

Voor de opmaak van haar geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2021 heeft de Groep de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die van kracht werden tijdens dit boekjaar dat op 1 januari 2022 begon, bestudeerd en desgevallend toegepast. Te weten:

- > Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Rentebenchmark Hervorming - Fase 2;

- > Wijziging in IFRS 16 *Lease-overeenkomsten: COVID-19-gerelateerde huurconcessies* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020);
- > Wijzigingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten - Verlenging van de tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 tot 1 januari 2023* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021);
- > Aanpassing aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021);
- > Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022);
- > Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten — kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022);
- > Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022);
- > Jaarlijkse verbeteringen 2018—2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022).

De Groep heeft daarnaast niet gekozen voor de vervroegde toepassing van de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die werden uitgegeven vóór de datum van de afsluiting van de geconsolideerde financiële staten, maar die in voege treden na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2022, namelijk:

- > IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023);
- > Aanpassingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 — Vergelijkende info* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023);
- > Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 of later, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- > Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023);
- > Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023);
- > Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023);
- > Aanpassingen aan IFRS 16: *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

2.2. Algemene principes

2.2.1. ALGEMENE CONSOLIDATIEPRINCIPES

De termen die voor de geconsolideerde financiële staten worden gehanteerd, moeten als volgt begrepen worden:

Dochteronderneming

Een dochteronderneming is een entiteit waar de Groep controle over heeft, conform IFRS 10, i.e. wanneer het:

- > Macht heeft over de entiteit;
- > Recht heeft op, of blootgesteld is aan, variabele rendementen, vanwege zijn relatie met de entiteit, en
- > In staat is haar macht uit te oefenen om het rendement dat ze van de entiteit verkrijgt te beïnvloeden.

Om de controle op de entiteit te beoordelen, worden de substantieve potentiële stemrechten, zoals de aankoopopties (call options), met betrekking op de deelbewijzen van de entiteit, meegenomen.

Een dochteronderneming wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen door globale integratie vanaf de datum van verwerving tot het einde van de zeggenschap.

Uit de consolidatie uitgesloten transacties

Intercompanyaldi en -transacties, alsmede niet-gerealiseerde winsten en verliezen uit intercompanytransacties, worden bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met dochterondernemingen worden volledig geëlimineerd. Dit is niet het geval voor transacties met geassocieerde deelnemingen en joint ventures, die worden geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in die entiteiten heeft.

Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar alleen als er geen aanwijzing is voor een waardevermindering.

Geassocieerde ondernemingen en gezamenlijke overeenkomsten

Een gezamenlijke overeenkomst is een gemeenschappelijke regeling waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben over de regeling, rechten hebben op de netto-activa van de gemeenschappelijke regeling. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel afgesproken delen van de zeggenschap over een overeenkomst, die alleen bestaat wanneer beslissingen over de relevante activiteiten unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen. Een geassocieerde onderneming is een onderneming waarop de Groep invloed van betekenis heeft en die geen dochteronderneming of belang in een gezamenlijke overeenkomst is. Invloed van betekenis is de macht om deel te nemen aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van de deelneming, maar is geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap over het desbetreffende beleid.

De resultaten, activa en verplichtingen van gezamenlijke overeenkomsten en geassocieerde ondernemingen worden in deze jaarrekening verwerkt volgens de equity-methode, behalve wanneer de investering is ingedeeld als bestemd voor verkoop, in welk geval zij wordt verwerkt overeenkomstig IFRS 5 - *Vaste activa bestemd voor verkoop* en beëindigde bedrijfsactiviteiten.

Volgens de equity-methode wordt een investering in een geassocieerde onderneming of gezamenlijke overeenkomst aanvankelijk in de geconsolideerde balans opgenomen tegen kostprijs en vervolgens aangepast om het aandeel van de Groep in de winst of het verlies en de niet-gerealiseerde resultaten van de geassocieerde onderneming of de gezamenlijke overeenkomst op te nemen. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een geassocieerde onderneming of een gezamenlijke overeenkomst groter is dan het belang van de Groep in die gezamenlijke overeenkomst (met inbegrip van langetermijnbelangen die in wezen deel uitmaken van de netto-investering van de Groep in de gezamenlijke overeenkomst), neemt de Groep zijn aandeel in verdere verliezen niet langer op. Bijkomende verliezen worden alleen opgenomen voor zover de Groep wettelijke of feitelijke verplichtingen is aangegaan of betalingen heeft verricht namens de geassocieerde onderneming of de gezamenlijke overeenkomst.

Bij de verwerving van de investering in een geassocieerde onderneming of een gezamenlijke overeenkomst wordt het surplus van de kostprijs van de investering boven het aandeel van de Groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van de onderneming opgenomen als goodwill, die deel uitmaakt van de boekwaarde van de investering. De vereisten van IAS 36 worden toegepast om te bepalen of het nodig is een bijzonder waardeverminderverslies op te nemen met betrekking tot de investering van de Groep in een geassocieerde onderneming of een gezamenlijke overeenkomst. Indien nodig wordt de volledige boekwaarde van de investering (met inbegrip van de goodwill) overeenkomstig IAS 36 als één enkel actief op waardevermindering getoetst door de realiseerbare waarde (hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus de kosten van vervreemding) te vergelijken met de boekwaarde.

Een deelneming in een gezamenlijke overeenkomst of geassocieerde onderneming wordt geboekt volgens de equity-methode vanaf de datum waarop de Groep gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis heeft, tot het tijdstip waarop deze gezamenlijke zeggenschap of invloed ophoudt.

2.2.2. ALGEMENE WAARDERINGSPRINCIPES

De activa en verplichtingen van de Groep worden grotendeels tegen hun reële waarde geboekt in de IFRS-balans. De actiefzijde van de balans bestaat hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen, die door onafhankelijke experts geschat worden en tegen hun reële waarde worden geboekt. De meeste andere activarubrieken zijn kortlopend en benadert de nominale waarde de reële waarde, met uitzondering van de joint ventures en geassocieerde ondernemingen die worden opgenomen overeenkomstig de equity-methode.

De passiefzijde van de balans (verplichtingen) bestaat hoofdzakelijk uit financiële verplichtingen. De nominale waarde van de financiële schulden met vlottende rentevoeten benadert hun reële waarde, terwijl de schulden met vaste rentevoet ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen worden opgenomen (dat geldt voor de Europese private plaatsingen en voor de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten), ofwel tegen hun reële waarde worden geboekt (geraamd op basis van een actualisatieberekening van de toekomstige stromen). De andere rubrieken zijn kortlopend en wordt de nominale waarde beschouwd als een voldoende precisering van de reële waarde. Indien beschikbaar wordt de reële waarde van de financiële verplichtingen toegelicht.

2.2.3. BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Wanneer de Groep de controle van een "onderneming" verwerft, zoals gedefinieerd in IFRS 3 — *Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa en verplichtingen van de verworven onderneming, afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde.

Het verschil tussen enerzijds de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en anderzijds het aandeel in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt als goodwill op het actief van de balans geboekt.

Indien de Groep reeds een belang in de verworven entiteit had vóór de controle (stapsgewijze overname), wordt het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde van het bestaande belang in de winst- en verliesrekening opgenomen op de datum waarop de controle werd verkregen. De goodwill wordt dan berekend als het verschil tussen:

- > De som van de aan de verkoper overgehevelde tegenprestatie, desgevallend, om een bijkomende deelneming te bekomen die de controle geeft en de reële waarde van de bestaande deelneming; en
- > Het aandeel in de reële waarde van het verworven netto-actief.

Wanneer de verworven dochteronderneming niet voor 100% in handen is, kan de Groep, geval per geval, de minderheidsbelangen tegen hun reële waarde waarden op de acquisitiedatum en niet tegen hun aandeel in het verworven netto-actief. In dat geval resulteert een volledige goodwill (full goodwill) uit de boekhoudkundige verwerking van de acquisitie.

De kosten in verband met de verwerving, zoals de erelonen van de adviseurs, worden rechtstreeks als last geboekt. De goodwill is onderworpen aan een minstens jaarlijks uit te voeren waardeverminderingstest, overeenkomstig de norm IAS 36 — *Bijzondere waardevermindering van activa*.

2.2.4. VREEMDE VALUTA

Transacties in vreemde valuta

De transacties in vreemde valuta worden initieel geboekt tegen de wisselkoers op de datum van de transacties.

Monetaire activa en verplichtingen die in vreemde valuta werden uitgedrukt, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening tegen slotkoers omgerekend. De winsten of verliezen die uit deze omrekening voortvloeien, worden in de resultatenrekening geboekt.

De verliezen en winsten die ontstaan uit de transacties in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening als "Financieel resultaat" opgenomen

2.3. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige economische voordelen naar de Groep gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Ze worden initieel geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens gewaardeerd door de cumulatieve afschrijvingen en de waardeverminderingen in mindering te brengen van hun kostprijs.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de best mogelijke schatting van hun economische levensduur. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien, op het eind van het boekjaar.

De economische levensduur van software is drie tot vijf jaar.

2.4. Vastgoedbeleggingen

2.4.1. ALGEMENE PRINCIPES

Behalve bij bedrijfscombinaties, wanneer de verworven activa tegen hun reële waarde worden gewaardeerd, worden vastgoedbeleggingen bij initieel gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de verbonden transactiekosten en de niet-verrekenbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven door fusie, splitsing of inbreng van een activiteitstak, die geen bedrijfscombinaties zijn, worden de belastingen op de mogelijke meerwaarde op de overgenomen entiteiten opgenomen in de kostprijs van de betrokken activa.

Vervolgens worden vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde gewaardeerd. De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening. De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring wordt eveneens tegen de reële waarde geboekt op voorwaarde dat de reële waarde betrouwbaar kan worden gemeten.

De Groep waardeert haar vastgoedportefeuille op basis van de reële waarde bepaald door waarderingsexperten. De expert baseert zijn waardebeoordeling onder meer op de geactualiseerde waarde van de netto-huuropbrengsten volgens de "International Valuation Standards" van het "International Valuation Standards Committee" in zijn expertiserapport. De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5%¹ is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

Op het einde van elk boekjaar bepaalt de onafhankelijke expert gedetailleerd de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Bij de kwartaalafsluitingen past de expert zijn waardebeoordeling aan in overeenstemming met de marktevolutie en de specifieke kenmerken van het vastgoed. Alle winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt, ook deze die uit de eerste waardering resulteren.

2.4.2. COMMISSIES BETAALD AAN DE VASTGOEDMAKELAARS EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

De initiële boekwaarde van de activa omvat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening. Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Commissies met betrekking tot de verhuur van onroerend goed worden als kosten in de resultatenrekening opgenomen.

2.4.3. WERKEN UITGEVOERD AAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De boekhoudkundige verwerking van werken die aan de vastgoedbeleggingen worden uitgevoerd, hangt af van het type werk dat gebeurt:

Verbeteringswerken

Het gaat om werken die nu en dan worden uitgevoerd om een gebouw functioneler te maken of om het comfort gevoelig te verbeteren, waardoor de huur kan stijgen en dus ook de geschatte huurwaarde kan verhogen.

De kosten van deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken gebouw, in zoverre de onafhankelijke expert erkent dat de waarde van het vastgoed door deze werken toenam.

Voorbeeld: installatie van airconditioning in een gebouw dat nog niet met dergelijk systeem was uitgerust.

Uitgebreide renovatiewerken

Het betreft werken die op het einde van de levenscyclus van het gebouw worden uitgevoerd om het grondig te renoveren volgens de moderne technieken, meestal met behoud van de bestaande structuur.

De kosten voor deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het gebouw.

Overeenkomstig de norm IAS 23 — *Financieringskosten* worden de kosten voor leningen geïmmobiliseerd en op de activazijde van de balans geboekt in de rubriek "Vastgoedbeleggingen", voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten oplevert. In die zelfde logica worden de onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten op projecten (vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening) die geen inkomsten genereren, op de actiefzijde van de balans geboekt.

Onderhouds- en herstellingswerken

Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functies of comfort toevoegen aan het vastgoed, worden als last geboekt op de resultatenrekening.

¹ Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en bevestigd in de mededeling van 10 november 2016 van de BE-REIT Association.

2.4.4. VASTGOEDBELEGGINGEN VOOR EIGEN GEBRUIK DOOR DE EIGENAAR

Een vastgoedbelegging die de eigenaar beslist zelf te betrekken, wordt herschikt in de materiële vaste activa. Haar reële waarde op de datum van de herschikking wordt dan haar kostprijs voor de boekhoudkundige verwerking.

Indien de Groep slechts een beperkt deel van haar eigen gebouw zelf gebruikt, wordt dit volledig tegen reële waarde als een vastgoedbelegging gewaardeerd.

2.4.5. GEBRUIKSRECHT VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN KANTOOROPPERVLAKTES

Voor de huisvesting van deze coworkingruimtes sluit Silversquare huurcontracten af als huurder van kantooroppervlaktes. Silversquare bezit zelf geen gebouwen.

Het gebruiksrecht van de huurovereenkomsten als huurder van kantooroppervlaktes wordt geboekt in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde van de gebruiksrechten wordt bepaald door de vastgoedexpert die zijn waardering onder meer baseert op de resterende huurstromen tot de vervaldag van het contract, rekening houdend met de huurvrije periodes, voordelen en andere correcties. De expert bepaalt, op de datum waarop een huurovereenkomst voor kantooroppervlaktes ingaat, de reële waarde van het gebruiksrecht. Bij elke kwartaalafsluiting actualiseert de expert zijn waardering op grond van de marktevolutie en van de specifieke kenmerken van de huurovereenkomsten. Elk verlies dat of elke winst die voortvloeit uit een wijziging van de reële waarde wordt verwerkt in de resultatenrekening, met inbegrip van deze die uit de eerste waardering resulteren. De overeenkomstige schuld wordt als financiële verplichting geboekt, tegen de geamortiseerde kostprijs, in de rubriek "Kort(lang)lopende financiële schulden".

2.5. Overige materiële vaste activa

De overige materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle rechtstreeks toerekenbare kosten en het relevante gedeelte van de indirecte kosten die werden opgelopen om het actief gebruiksklaar te krijgen.

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte economische levensduur van het actief. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden minstens op het einde van elk boekjaar opnieuw geëvalueerd.

De gebruiksduur voor de verschillende types activa is:

- > Computeruitrusting: 3 jaar;
- > Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar;
- > Kantoorinrichting: 5 tot 10 jaar;
- > Geleasde activa: de gebruiksduur van het onderliggend actief

De activa met recht-op-gebruik onder lease-overeenkomsten, zoals voor wagens, kopieerapparaten en parkeerplaatsen, worden in de rubriek "Overige materiële vaste activa" opgenomen tegen kostprijs en lineair afgeschreven over de looptijd van de overeenkomst (of over de gebruiksduur indien deze korter is). Het recht-op-gebruik van deze activa wordt door de Groep bepaald op basis van de overeenkomstige leaseverplichting, die wordt verkregen door de toekomstige verwachte leasebetalingen over de leaseperiode te verdisconteren. De leaseverplichting wordt opgenomen als een financiële verplichting tegen geamortiseerde kostprijs onder de rubriek "Financiële verplichtingen (niet-courante)".

De Groep maakt gebruik van de vrijstelling in de norm IFRS 16 - *Lease-overeenkomsten* voor activa van geringe waarde en kortlopende lease-overeenkomsten (lease-overeenkomsten die aflopen binnen 12 maanden na de aanvangsdatum van het contract). In die gevallen worden leases geboekt als kortlopende lease-overeenkomsten en worden de daarmee samenhangende betalingen opgenomen als kosten van kortlopende lease-overeenkomsten.

De investeringen in roerende en onroerende inrichtingen op de kantooroppervlaktes die voor coworking bestemd zijn, en die van een derde partij worden gehuurd, worden geboekt in de rubriek "Andere materiële vaste activa".

2.6. Financiële activa

De financiële activa zijn in de balans opgenomen bij de vlottende of vaste activa, naargelang ze zich zullen realiseren binnen de 12 maanden na de afsluitsdatum.

2.6.1. FINANCIËLE ACTIVA TEGEN GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS

Het gaat om de niet-afgeleide financiële activa die beantwoorden aan de volgende twee voorwaarden van de norm IFRS 9 - *Financiële instrumenten*:

- > Het bezit van deze financiële activa kadert in een businessmodel met de intentie om de contractuele kasstromen te ontvangen tot aan de vervaldatum; en
- > De contractuele voorwaarden verbonden aan de kasstromen betreffen enkel terugbetalingen van kapitaal en stortingen van intresten op de hoofdsom.

Kas omvat geldmiddelen en kasequivalenten. De kasequivalenten zijn kortlopende beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Hun looptijd bij de acquisitie is korter dan of gelijk aan drie maanden en ze houden geen significant risico op waardevermindering in.

Deze financiële activa worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, wat overeenkomt met hun nominale waarde verminderd met het bedrag van verwachte kredietverliezen berekend volgens het "Expected Credit Loss" (ECL)-model overeenkomstig IFRS 9.

2.6.2. FINANCIËLE ACTIVA TEGEN HUN REËLE WAARDE VIA RESULTAAT

Deze activa omvatten:

- > De financiële activa die niet beantwoorden aan de twee bovenstaande voorwaarden; en
- > Desgevallend, de financiële activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, onder de voorwaarden van IFRS 9.

Deze twee types van financiële activa worden gewaardeerd tegen reële waarde. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde winsten en verliezen die ontstaan uit wijzigingen in de reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening over de betrokken periode.

2.7. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep gebruikt derivaten om valuta-en renterisico's af te dekken die voortvloeien uit haar financieringsactiviteiten. De Groep houdt geen derivaten aan noch geeft zij derivaten uit voor speculatieve transactie-doeleinden.

De Groep past geen hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9. Hierdoor worden de derivaten initieel opgenomen en nadien ook gewaardeerd tegen reële waarde.

Ze verschijnen op de balans bij de vlottende en vaste financiële activa wanneer hun reële waarde positief is en bij de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen als hun reële waarde negatief is.

2.8. Vaste activa bestemd voor verkoop

Vaste activa bestemd voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten worden gewaardeerd aan tegen de laagste waarde van de boekwaarde of de reële waarde min de verkoopkosten.

Vaste activa en groepen activa die worden verkocht, worden geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop indien hun boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde wordt alleen geacht te zijn vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de groep activa die wordt verkocht) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop.

Het management dient zich tot de verkoop te verbinden, die naar verwachting plaatsvindt binnen één jaar na de datum van de classificatie.

Indien de Groep zich verboden heeft aan het overdrachtplan waardoor de Groep niet langer de controle heeft over een dochteronderneming en er wordt voldaan aan de hierboven beschreven criteria, dan worden alle activa en verplichtingen van die dochteronderneming opgenomen als vaste activa bestemd voor verkoop en verplichtingen gerelateerd aan activa bestemd voor verkoop, ongeacht of de Groep een niet controlerend belang houdt op zijn dochteronderneming na de verkoop.

Wanneer de Groep zich verbindt tot een overdrachtplan van een investering in een geassocieerde onderneming of een deel van een investering in een geassocieerde onderneming, wordt de investering, of het deel van de investering in de geassocieerde onderneming dat zal worden verkocht, geclassificeerd als "bestemd voor verkoop" wanneer aan de hierboven beschreven criteria is voldaan. De Groep past dan niet langer de equity-methode toe op het gedeelte dat is geclassificeerd als bestemd voor verkoop. Elk behouden deel van een investering in een geassocieerde onderneming die niet is geclassificeerd als bestemd voor verkoop, blijft opgenomen volgens de equity-methode.

2.9. Waardeverminderingen

De Groep herzielt op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa (behalve de vastgoedbeleggingen) om na te gaan of er een indicatie is die wijst op een mogelijke bijzondere waardevermindering van het actief. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest uitgevoerd.

Een dergelijke test gebeurt systematisch op de kasstroomgenererende eenheden (KGE) of de KGE-groepen waaraan de goodwill werd toegerekend in het kader van een bedrijfscombinatie.

Een waardeverminderingstest vergelijkt de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) met zijn realiseerbare waarde, die overeenkomt met het hoogste bedrag tussen enerzijds zijn reële waarde, verminderd met de verkoopkosten, en anderzijds zijn bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde stemt overeen met de contante waarde van de toekomstige verwachte kasstromen uit het gebruik van een actief of een KGE (KGE-groep).

Indien de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzondere waardevermindering opgenomen ten belope van het verschil (in "Ander resultaat op de portefeuille") en bij voorrang in mindering gebracht op de aan de KGE (groep van KGE's) gerelateerde goodwill; het resterende bedrag wordt toegerekend aan de activa van de KGE (of KGE-groep).

Waardeverliezen worden later teruggenomen uit het resultaat indien de realiseerbare waarde van een actief of KGE (of KGE-groep) hoger is dan de boekwaarde ervan, behalve bij waardeverminderingen op de goodwill, die nooit worden teruggenomen.

2.10. Kapitaal

Bij aankoop, verkoop, uitgifte of intrekking van eigen-vermogensinstrumenten van de Groep wordt geen winst of verlies in de resultatenrekening opgenomen. Elk verschil tussen de boekwaarde en de uitgifteprijs, indien opnieuw uitgegeven, wordt erkend als een uitgiftepremie.

Eigen vermogensinstrumenten die opnieuw worden verworven (eigen aandelen) worden opgenomen tegen kostprijs en in mindering gebracht op het eigen vermogen.

De dividenden worden geboekt als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van aandeelhouders toegekend worden.

2.11. Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer aan volgende drie voorwaarden voldaan is:

- > Er is een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- > Het is waarschijnlijk dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om deze verplichting af te wikkelen;
- > Het bedrag van de verplichting kan op betrouwbare wijze worden geschat.

Het bedrag van de voorziening is de best mogelijke schatting van de nodige uitgave om de bestaande verplichting af te wikkelen bij de afsluiting van de balans.

Wanneer de Groep verwacht dat een voorziening geheel of gedeeltelijk wordt terugbetaald, bijvoorbeeld uit hoofde van een verzekeringscontract, wordt de terugbetaling opgenomen als een afzonderlijk actief, maar alleen wanneer de terugbetaling vrijwel zeker is. De kosten in verband met een voorziening worden gepresenteerd in de winst- en verliesrekening na aftrek van eventuele terugbetalingen.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen contant gemaakt tegen een actuele rentevoet vóór belastingen die, in voorkomend geval, de specifieke risico's van de verplichting weerspiegelt. Bij discontering wordt de toename van de voorziening wegens het verstrijken van de tijd als financieringskosten opgenomen.

2.12. Financiële verplichtingen

De financiële verplichtingen staan op de balans onder de kortlopende of langlopende verplichtingen, naargelang hun vervaldag binnen de 12 maanden na de afsluitingsdatum.

De financiële verplichtingen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, met uitzondering van de afgeleide instrumenten (zie sectie 2.7 hiervoor) en de financiële verplichtingen waarvoor het management koos voor de optie van de reële waarde volgens de voorwaarden die de norm IFRS 9 voorschrijft, in het bijzonder in het geval van boekhoudkundige niet-overeenstemming (accounting mismatch), verbonden aan afgeleide instrumenten die worden gebruikt voor een economische indekking van een financiële schuld. In dat laatste geval wordt de financiële schuld ook gewaardeerd tegen de reële waarde zoals het afgeleid economisch indekkingsinstrument.

2.12.1. FINANCIËLE SCHULDEN

Algemeen worden leningen geboekt tegen de waarde van de ontvangen bedragen, met aftrek van de opgelopen transactiekosten. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Elk verschil tussen het ontvangen nettobedrag en de terugbetalingswaarde wordt geboekt in resultaat, volgens de methode van de effectieve rentevoet.

Daarnaast worden de leningen door de Groep uitgegeven in vreemde valuta, economisch ingedekt tegen het wisselkoersrisico (en eventueel het rentevoetrisico), aan de hand van Cross Currency Swaps. In dat geval kiest het management voor de optie om de leningen tegen reële waarde te verwerken, om zo een boekhoudkundige niet-overeenstemming (accounting mismatch) met de afgeleide instrumenten die als economische dekking werden gebruikt, te vermijden.

Financiële schulden omvatten ook schulden in verband met leasing, waarbij de gebruiksrechten op de activa worden geboekt (zie ook punten 2.4.5 en 2.5.). Overeenkomstig IFRS 16 wordt de schuld bepaald door de toekomstige betalingen uit hoofde van de overeenkomst te disconteren tegen de impliciete rentevoeten van de overeenkomst wanneer deze in de leaseovereenkomst zijn vermeld (wat het geval is voor leasewagens). In andere gevallen wordt de schuld bepaald door de toekomstige betalingen uit hoofde van de leaseovereenkomst te disconteren tegen een disconteringsvoet die gerelateerd is aan de gemiddelde (resterende) looptijd van de leaseovereenkomst. Deze disconteringsvoet wordt berekend door een externe consultant, afhankelijk van het type actief.

De Groep maakt gebruik van de door de norm geboden vrijstelling voor activa met een lage waarde en kortlopende leases (leases die binnen 12 maanden na de aanvangsdatum van het contract aflopen). In die gevallen worden de leasings geboekt als kortetermijnleasings en worden de bijbehorende betalingen geboekt als kosten van kortetermijnleasings.

2.12.2. ANDERE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Het gaat om de afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde worden geboekt via resultaat en die worden gebruikt in het kader van een economische dekking van financiële schulden (zie punt 2.7 hiervoor).

2.12.3. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

2.13. Personeelsbeloningen

De Groep hanteert twee types aanvullende pensioenstelsels.

AANVULLEND PENSOENSTELSEL MET VASTE BIJDAGEN

Deze groepsverzekering voorziet enkel in werkgeversbijdragen. De toegezegde vaste bijdragen die in het kader van deze nieuwe groepsverzekering worden betaald, worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en zijn inbegrepen in de personeelskosten.

In het huidige Belgisch wetgevend kader moet dit plan technisch worden behandeld als een plan met vaste prestaties, gezien de wettelijke verplichting van de werkgever om zijn medewerkers een minimaal rendement te garanderen.

AANVULLEND PENSOENSTELSEL MET VASTE PRESTATIES

Dit stelsel, gefinancierd door bijdragen die de Groep betaalt aan de verzekeringsmaatschappij, en ook door de betaling van vastgestelde bijdragen aan diezelfde verzekeringsmaatschappij in het kader van een groepsverzekering, werd gesloten voor de toekomst.

Het aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties is een pensioenplan dat het bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensioen, op grond van zijn diensttijd en loon.

In het kader van deze pensioenregeling werden de vaste groepsverzekeringsbijdragen door de Groep en door de werknemers (boven een bepaald bezoldigingsniveau) aan een verzekeringsmaatschappij betaald. De bijdragen werden als kosten geboekt op het moment dat ze verschuldigd waren, en werden als dusdanig opgenomen in de personeelskosten.

Het in de balans geboekte bedrag voor de pensioenstelsels met vaste prestaties is gebaseerd op actuariële berekeningen (volgens de "projected unit creditmethode"). Het vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de uitkeringsverplichting, in het kader van de vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het stelsel.

Indien het bedrag positief is, wordt een voorziening aangelegd op de passiefzijde. Deze vertegenwoordigt de toeslag die de Groep aan haar werknemers zou moeten betalen bij hun pensioen. Is dit bedrag negatief, dan wordt in principe enkel een actief opgenomen op de balans als de Groep in de toekomst voordeel kan halen uit deze overfinanciering van het plan ("actiefplafond"). De kosten van de diensten die tijdens het boekjaar geleverd werden, evenals de financiële kosten van de verplichtingen, de ontvangsten interesten van de activa en de financiële kost van het actiefplafond worden geboekt onder het nettoresultaat over het boekjaar.

De actuariële verschillen door gewijzigde hypothesen of op basis van ervaring, het rendement van de activa van het stelsel (buiten het bedrag in netto-rente) evenals de eventuele impact van het actiefplafond (buiten het bedrag in netto-rente) worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt via de andere elementen van het volledige resultaat.

2.14. Inkomsten

De huurinkomsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair geboekt als opbrengst over de duur van de overeenkomst.

Aan de klanten toegekende huurvrije periodes of andere voordelen worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. Een annulering van deze spreiding wordt uitgevoerd in de rubriek "Ander resultaat op de portefeuille" van de resultatenrekening.

De opbrengsten uit maintainediensten, beheerdiensten, enz. (inbegrepen in huurovereenkomsten of in afzonderlijke akkoorden), worden geboekt wanneer de diensten geleverd zijn, wat overeenkomt met een lineaire boeking in de loop van het jaar. Dat geldt ook voor de opbrengsten uit de coworkingactiviteit. De opbrengsten uit de coworkingactiviteit worden geboekt in de rubriek "I. Huurinkomsten — Huur". Huurvrije periodes of andere voordelen uitzonderlijk toegekend als een gevolg van de pandemie dienen te worden erkend in mindering van de opbrengst overeenkomstig IFRS 9.

2.15. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

2.16. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen in het eigen vermogen opgenomen.

De courante belasting bestaat uit de verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals uit alle aanpassingen van de betaalde (of terug te vorderen) belastingen van vorige jaren. Ze wordt berekend volgens het belastingtarief dat op de afsluitingsdatum geldt.

De uitgestelde belasting wordt aan de hand van de balansmethode (liability method) berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief of een verplichting en hun boekwaarde in de financiële staten. Deze belasting wordt bepaald op grond van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn wanneer het actief zal gerealiseerd worden of wanneer de verplichting afgewikkeld is.

De uitgestelde belastingvordering wordt enkel geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de tijdelijke aftrekbare verschillen of de overgedragen fiscale verliezen te verrekenen.

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

3.1. Significante beoordelingen betreffende de boekhoudmethodes van de Groep

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Groep, behalve in beperkte uitzonderingen, van oordeel geweest dat alle wezenlijke risico's en voordelen inherent aan de eigendom van de activa niet op de leasingnemer zijn overgedragen en dat deze contracten bijgevolg operationele leaseovereenkomsten vormen overeenkomstig de norm IFRS 16 — *Leaseovereenkomsten*.

3.2. Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

3.2.1. SCHATTING VAN DE REËLE WAARDE EN VAN DE NUTTIGHEIDSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De reële waarde en, in voorkomend geval, de gebruikswaarde van vastgoedbeleggingen worden geraamd door een onafhankelijk schatter, volgens de principes die in de boekhoudprincipes worden uiteengezet.

3.2.2. GESCHILLEN EN ONZEKERHEDEN

De Groep is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Tot op heden is Befimmo als eiser of als verweerder betrokken in een aantal gerechtelijke procedures die, globaal genomen (volgens de informatie waarover de Groep op de datum van dit Verslag beschikt), geen significante impact op Befimmo dreigen te hebben, aangezien de kans dat de verplichtingen die eruit zouden kunnen voortvloeien zeer gering is en/of de bedragen zijn.

SECTORINFORMATIE

Sinds 1 januari 2019 is, door de integratie van Silversquare in de consolidatiebasis, een nieuw segment toegevoegd: Coworking-activiteit. De segmenten die in categorieën volgens geografische spreiding werden ondergebracht, zijn nu samengevoegd onder de "Activiteit Vastgoedoperator".

Befimmo heeft een vastgoedportefeuille die voor 100% uit kantoren bestaat¹.

Geografisch (gebaseerd op de reële waarde van de gebouwen, buiten activa aangehouden voor verkoop en de reële waarde van huurovereenkomsten met Silversquare (gebruiksrecht)), is de vastgoedportefeuille van Befimmo grotendeels in Brussel gelegen (73,4%). De resterende 26,6% betreft gebouwen in Vlaanderen (10,4%), Wallonië (9,9%) en Luxemburg stad (6,3%).

Op de Brusselse markt kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden: CBD (Central Business District) en gelijkaardig², Brussel Gedecentraliseerd en Brussel Rand.

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het beheersverslag.

¹ Op de benedenverdieping van sommige gebouwen worden wel bepaalde handelszaken uitgebaat, maar in zeer beperkte mate.

² Met inbegrip van de zone van Brussel Luchthaven, waar het Gateway-gebouw gelegen is.

[illegible]

5. HUURINKOMSTEN

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Huur	138 494	127 646
Huurskortingen	-4 660	-2 765
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	-451	-80
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	-385	4 442
Huurinkomsten	132 998	129 244

Deze tabel bevat de verschillende bestanddelen van de huurinkomsten. Naast het huurgeld en de inkomsten uit lidmaatschapscontracten voor coworkingruimtes (16,4 miljoen € in 2022 en 10,1 miljoen € in 2021), bestaan de huurinkomsten ook uit:

- > Verschillende elementen die verband houden met de spreiding van de aan huurders toegekende huurskortingen en huurvoordelen, die volgens de IFRS-normen worden geboekt en waarvan het effect geneutraliseerd wordt in rubriek XIX van de geconsolideerde resultatenrekening;
- > Vergoedingen in verband met vroegtijdige verbrekingen van huurovereenkomsten.

Deze tabel hierna geeft een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurvorderingen en de inkomsten van de coworkingruimtes die de Groep zeker zal innen, op basis van de lopende huurovereenkomsten en vanaf 2022 ook de toekomstige ondertekende huurovereenkomsten. Het gaat om niet-geïndexeerde huurgelden en inkomsten uit lidmaatschapscontracten voor coworkingruimtes die zullen geïnd worden vóór de volgende tussentijdse vervaldag die in de contracten bepaald is en overeenkomsten met leden van coworkingruimtes.

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Op minder dan één jaar	116 329	125 970
Tussen één en vijf jaar	386 554	405 210
Op meer dan vijf jaar	455 552	405 900
Huurinkomsten	958 435	937 080

De bedragen die voortkomen uit de jaarlijkse indexering van de huurgelden en die geïnd werden door Befimmo belopen respectievelijk 4,7 miljoen € en 1,3 miljoen € voor de boekjaren 2022 en 2021. Deze bedragen hangen af van de toegepaste indexering.

Type-huurovereenkomst van Befimmo

De grote meerderheid van de gebouwen van Befimmo NV (hier zijn met name de gebouwen verhuurd aan de Regie der Gebouwen en bepaalde andere huurovereenkomsten buiten beschouwing gelaten) is verhuurd met een typehuurcontract, met over het algemeen een duur van negen jaar of meer en met, afhankelijk van het geval, mogelijkheden voor eventuele "breaks" op de drie- of zesjaarlijkse vervaldagen, mits kennisgeving van opzeg minstens zes maanden vóór de vervaldag.

De huurovereenkomsten zijn buiten deze tussentijdse vervaldagen niet opzegbaar en kunnen meestal niet stilzwijgend worden verlengd.

De huur is meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van de huurovereenkomst, op vraag van Befimmo, met als minimum de laatste huurprijs.

De gemeenschappelijke en individuele lasten evenals de verzekeringspremies zijn in de meeste gevallen ten laste van de huurders die, om deze bedragen te dekken, driemaandelijks (of halfjaarlijks), samen met de huur, een provisie betalen. Jaarlijks wordt een afrekening gemaakt van alle werkelijk opgelopen kosten.

Belastingen, taksen en de onroerende voorheffing worden ook integraal op de huurders afgewenteld.

Een expert stelt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op wanneer de huurders hun intrek nemen. Aan het eind van de huurovereenkomst dienen de huurders de ruimtes in de staat volgens de plaatsbeschrijving te herstellen, onder voorbehoud van normale slijtage. De expert stelt ook een plaatsbeschrijving op wanneer het pand verlaten wordt. De huurders zijn een vergoeding verschuldigd die het bedrag van de huurschade en van eventuele onbeschikbaarheid van de ruimtes tijdens de herstellingswerken dekt.

De huurders mogen hun huurovereenkomst niet overdragen en de lokalen niet onderverhuren zonder voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Indien Befimmo akkoord gaat met de overdracht van een huurovereenkomst, blijven overdrager en overnemer hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk tegenover Befimmo voor alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

Om te garanderen dat zij hun verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst vervullen, leveren de huurders meestal een bankwaarborg af (voor een bedrag gelijk aan zes maanden huurgeld) die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

Type-huurovereenkomst van Fedimmo

De gebouwen van Fedimmo NV worden grotendeels verhuurd aan de Belgische Staat met een type-huurovereenkomst.

De huurovereenkomsten zijn niet opzegbaar vóór de vervaldagen en worden meestal voor lange termijn afgesloten. Behoudens opzegging met kennisgeving vóór het verstrijken van de termijn worden ze stilzwijgend verlengd voor een duur die afhankelijk is van de overeenkomst.

De huur is halfjaarlijks betaalbaar in de loop van het halfjaar en wordt jaarlijks geïndexeerd, met als minimum de basishuurprijs.

De huurlasten zijn krachtens de bijzondere voorwaarden ten laste van de huurder; belastingen en taken zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Twee experts — de ene benoemd door de huurggever, de andere door de huurder — stellen een plaatsbeschrijving op bij de ingebruikname en bij het verlaten van de ruimtes, teneinde de vergoeding voor huurschade te bepalen die de huurder de huurggever verschuldigd is, aan het eind van de huurovereenkomst.

De Belgische Staat, als huurder, en bepaalde vertegenwoordigingen zijn niet gehouden tot de aanleg van een huurwaarborg. Indien de huurovereenkomst wordt overgedragen aan een andere persoon dan een overheidsdienst, moet echter wel een huurwaarborg worden aangelegd.

De huurder mag de ruimtes niet onderverhuren of overdragen tenzij met instemming van de huurggever, behalve aan een overheidsdienst. Bij onderverhuring of overdracht van de huurovereenkomst blijven de huurder en de onderhuurder of overnemer hoofdelijk en ondeelbaar alle verplichtingen van de huurovereenkomst verschuldigd.

De huurovereenkomsten worden geregistreerd.

6. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

III. Met verhuur verbonden kosten (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	113	121
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 617	-1 118
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	823	83
Met verhuur verbonden kosten	318	- 914

Deze tabel bevat onderstaande bedragen:

- > Onder "Te betalen huur voor gehuurde ruimtes", huur betaald voor gehuurde ruimtes die later werden doorverhuurd aan klanten van de Groep en afschrijvingen op huurovereenkomsten, opgenomen in overeenstemming met IFRS 16;
- > De waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen, gerealiseerd en niet-gerealiseerd.

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Op minder dan één jaar	39	228
Tussen één en vijf jaar	144	383
Op meer dan vijf jaar	173	224
Betaalde huur	357	836

Deze tabel bevat een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurgelden die in alle zekerheid door Befimmo zullen worden betaald krachtens de lopende huurovereenkomsten, die Befimmo als huurder (voornamelijk huur van parkings) heeft afgesloten, met uitzondering van huurovereenkomsten onderworpen aan IFRS 16.

De vermelde huurgelden staan vast. In bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexering van deze huurgelden. Ter informatie, de bedragen van de indexering die Befimmo betaalde in de twee voorgaande boekjaren worden op minder dan 15.000 € per jaar geraamd.

7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

31.12.2022 (in duizend €)				
TEN LASTE	NETTO		RECUPERATIE	
IX. Technische kosten	-10 530	8 878	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	
Recurrente	-7 083	-2 460	4 623	Recurrente
Herstellingen	-5 397	-1 689	3 707	Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 197	-465	732	Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	-489	-305	184	Verzekeringspremies
Niet recurrente	-3 447	-551	2 896	Niet recurrente
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-1 797	-792	1 005	Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	-1 650	241	34	Recuperatie op schadegevallen
			1 857	Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 160	-1 801	1 359	Beheerkosten vastgoed
(Externe) beheervergoedingen	-	1 359	1 359	Verkregen beheervergoedingen
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-3 160	-3 160		
X. Commerciële kosten	-955	-955		
Makelaarscommissies	-681	-681		
Publiciteit	-27	-27		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-247	-247		
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1 900	-1 900		
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 470	-4 470		
Vastgoedkosten	-21 015	-12 137	8 878	IV. Recuperatie van vastgoedkosten

31.12.2021 (in duizend €)				
TEN LASTE	NETTO		RECUPERATIE	
IX. Technische kosten	-16 055	12 125	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	
Recurrente	-5 934	-2 754	3 180	Recurrente
Herstellingen	-4 506	-1 828	2 678	Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-961	-592	369	Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	-467	-334	133	Verzekeringspremies
Niet recurrente	-10 121	-2 097	8 024	Niet recurrente
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-9 963	-2 073	7 890	Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	-158	-24	27	Recuperatie op schadegevallen
			107	Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 049	-2 128	921	Beheerkosten vastgoed
(Externe) beheervergoedingen	-	921	921	Verkregen beheervergoedingen
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-3 049	-3 049		
X. Commerciële kosten	-2 824	-2 824		
Makelaarscommissies	-1 875	-1 875		
Publiciteit	-562	-562		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-386	-386		
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 790	-2 790		
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 843	-4 843		
Vastgoedkosten	-29 561	-17 436	12 125	IV. Recuperatie van vastgoedkosten

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2022 en 2021 de oorsprong aan van de nettovastgoedkosten die de Groep draagt. De nettolast van "Herstellingen" en "Grote herstellingen" daalt met 1,4 miljoen € (van -3,9 miljoen € per 31 december 2021 naar -2,5 miljoen € per 31 december 2022) en wordt voornamelijk verklaard door de inhaalbeweging in verbeteringen en grote renovatiewerken die in 2021 werden gerealiseerd, aangezien het jaar voordien door de pandemie werd afgewaardeerd.

De makelaarscommissies daalden met 1,2 miljoen € (van -1,9 miljoen € op 31 december 2021 naar -0,7 miljoen € op 31 december 2022). Dit wordt voornamelijk verklaard door de verhuur van de opgeleverde projecten Quatuor en Paradis Express in 2021.

De daling met 0,9 miljoen € van de kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen wordt voornamelijk verklaard door de verhoogde huurgraad van het Central-gebouw en door de verkoop (in 2021 en 2022) van enkele leegstaande panden van de Fedimmo-portefeuille.

8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23 585	21 104
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3 710	2 977
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	19 875	18 127
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-35 117	-30 463
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-13 692	-10 574
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-21 425	-19 888
Totaal	-11 532	-9 359

De meeste huurovereenkomsten bepalen dat de huurlasten en belastingen door de huurders gedragen worden. Bepaalde huurovereenkomsten bevatten echter andere afspraken zoals een forfaitaire facturatie van de lasten die voor risico van de eigenaar blijven, of bepalen dat bepaalde belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

Deze rubrieken omvatten sinds 1 januari 2019 de impact van de integratie van Silversquare. De last omvat de operationele lasten en voorheffingen en de belastingen op de coworkingruimtes. De voornaamste operationele kosten van Silversquare worden op dit niveau geboekt; deze rubriek zal dan ook dienovereenkomstig stijgen met de uitbreiding van het coworking-netwerk. Op 31 december 2022 bedraagt de impact van Silversquare op de huurlasten en belastingen 9,4 miljoen €. In 2021 bedragen de huurlasten en belastingen van Silversquare 7,7 miljoen €.

De netto huurlasten en belastingen van de vastgoedactiviteiten bedragen derhalve 21,0 miljoen € in 2021 en 23,4 miljoen € in 2022.

9. ANDERE INKOMSTEN EN UITGAVEN IN VERBAND MET DE HUUR

Deze rubriek wordt in 2022 vooral beïnvloed door eenmalige elementen (sluiting van de bankrekening van de mede-eigendom WTC, alsmede de verkoop van groenestroomcertificaten).

10. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Personeelskosten	-10 458	-14 228
<i>Personeelskosten</i>	<i>-7 398</i>	<i>-9 499</i>
<i>Vergoedingen van de Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV</i>	<i>-3 060</i>	<i>-4 729</i>
Werkings- en communicatiekosten	-3 601	-3 520
IT-kosten	-5 631	-4 084
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies, enz.)	-6 822	-2 598
Kosten FSMA en Euronext	-105	-141
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	229	-219
Algemene kosten van de Vennootschap	-26 387	-24 789

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan uit alle kosten die of niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer, het onderhoud en de maintenance van de gebouwen in portefeuille of rechtstreeks toerekenbaar als operationele last van een coworkingruimte.

Ze omvatten de personeelskosten van de ondersteunende teams van de Groep (vergoedingen, sociale lasten, enz. van personen die een functie uitoefenen die de activiteit ondersteunt¹), de vergoedingen van de leden van het Uitvoerend comité en de vergoedingen van de Bestuurders, de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.), de IT- en de communicatiekosten en de erelonen die aan verschillende externe adviseurs werden betaald (op juridisch, technisch, financieel, fiscaal, vastgoedvlak, enz.), met name in het kader van bijzondere projecten die geen verband houden met de gebouwen in portefeuille.

De "personeelskosten" daalden ten opzichte van 2021 met 3,8 miljoen € en worden verklaard door de daling van het aantal personeelsleden van de ondersteunende teams van de Groep in 2022.

Op 31 december 2022 zijn de "Werkings- en communicatiekosten" stabiel in vergelijking met 31 december 2021. Deze kosten omvatten voornamelijk de kosten voor faciliteiten- en kantoorbeheer, de communicatiekosten en de verzekeringskosten.

De "IT-kosten" zijn gestegen in vergelijking met 2021. Dit is voornamelijk te wijten aan een versnelde afschrijving van projecten (eenmalig effect).

¹ De personeelskosten van de vastgoedteams en de teams van de coworkingruimtes van de Vennootschap worden onder de Vastgoedkosten geboekt.

De subrubriek "Erelonen", op recurrente basis, omvat voornamelijk de expertkosten voor de waardering van de portefeuille, de kosten voor adviseurs, advocaten en het ereloon voor commissaris EY, zoals hieronder in detail uiteengezet. Deze subrubriek bevat daarom de erelonen in verband met lopende en niet-lopende bedrijfsprojecten. De stijging met 4,2 miljoen € wordt verklaard door eenmalige erelonen van adviseurs in verband met de lancering van een overnamebod op Befimmo door Brookfield.

Het ereloon van de Commissaris voor het boekjaar 2022 bedroeg 82.670,90 € excl. btw. Daarnaast heeft hij in het boekjaar 2022 bijkomende prestaties geleverd, in het kader van zijn wettelijke opdracht, voor een bedrag van 7.705 € excl. btw. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben EY en verbonden vennootschappen in de loop van het boekjaar 2022 prestaties geleverd in verband met andere opdrachten buiten de revisorale opdracht, voor een bedrag van 13.500 € excl. btw.

EY, vertegenwoordigd door dezelfde revisor, is ook Commissaris van de dochterondernemingen van Befimmo. De erelonen van de Commissaris voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2022 van Fedimmo, ZIN in Noord, ZIN in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meifree, Vitalfree en Silversquare Belgium en diens dochterondernemingen kwamen op 89.229,34 € excl. btw.

Voor de dochteronderneming in het Groothertogdom Luxemburg, Axento SA, wordt de rol van Commissaris vervuld door EY, met maatschappelijke zetel aan de avenue John F. Kennedy 35E in 1855 Luxembourg, ingeschreven onder het nummer RCS Luxembourg B 47.771 en met vestigingsvergunning nr. 00117514, vertegenwoordigd door de heer René Ensch, Partner. De erelonen voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2022 van Axento SA en Kubissimmo SàRL bedragen 22.583 € excl. btw.

Buiten zijn wettelijke opdracht voerde EY (Luxemburg) tijdens het boekjaar 2022 geen prestaties uit die verband hielden met andere niet-revisorale opdrachten.

Deze rubriek bevat ook de kosten voor de notering van de Groep op een publieke markt (Euronext Brussels) en van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de taken die eigen zijn aan het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap. Befimmo was een genoteerde vennootschap tot 4 januari 2023 en de Vennootschap stond gedurende het volledige jaar 2022, zoals de vorige jaren, onder normaal regulariteitsonderzoek van de FSMA.

Personeelsbestand van de Groep		31.12.2022	31.12.2021
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst		135	140
Waarvan:			
Vastgoedteam	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	56	60
Ondersteunend team	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	33	37
Team coworking	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	46	43
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar		130,3	138,1
Waarvan:			
Vastgoedteam	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	54,7	58,8
Ondersteunend team	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	31,8	36,7
Team coworking	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	43,8	42,6

11. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	106 394	114 865
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-109 098	-108 964
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-2 704	5 901

Tijdens het boekjaar 2022 verkocht Befimmo het gebouw Choux in het Brusselse CBD en het gebouw Ocean House in de Brusselse Rand. Van haar kant verkocht Fedimmo 21¹ gebouwen gelegen in Vlaanderen en Wallonië (Brugge, Haacht, Diest, Eeklo, Halle, Ieper, Kortrijk Bloemistenstraat, Nieuwpoort, Oudenaarde, Roeselare, Sint-Niklaas, Sint-Truiden, Tielt, Tongeren, Torhout Elisabethlaan, Torhout Burg, Vilvoorde, Ath, Eupen Vervierserstrasse, La Louvière en Marche-en-Famenne).

In de loop van het boekjaar 2021 verkochte Befimmo het Wiertz-gebouw in het Brusselse CBD en het Planet 2-gebouw in de Brusselse rand. Fedimmo langs haar kant verkocht de gebouwen in Deinze, Bilzen, Tienen, Diksmuide en Lokeren in Vlaanderen en het gebouw Binche in Wallonië.

Het bedrag onder de titel "Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen" omvat het bedrag van de laatste reële waarde van de verkochte gebouwen en, desgevallend, het bedrag van de goodwill toegekend aan de verkochte gebouwen.

¹ Exclusief Wandre die hier als financieel actief wordt beschouwd.

12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	94 398	146 833
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-240 652	-149 952
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-146 254	-3 119

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen omvatten zowel de variaties in de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van de Groep als de reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht).

In 2022 bedroeg de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (exclusief Silversquare-huurovereenkomsten) -143,1 miljoen € en bedroeg de variatie in de reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten -3,1 miljoen €.

In 2021 kwamen deze bedragen respectievelijk op +5,5 miljoen € voor de gebouwen en op -8,6 miljoen € voor de huurovereenkomsten.

13. ANDERE PORTEFEUILLERESULTAAT

XV. Andere portefeuilleresultaat (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Spreiding van de huurkortingen	-4 381	-4 637
Andere	-462	-1 202
Andere portefeuilleresultaat	-4 843	-5 839

Deze rubriek omvat een recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen. De spreiding van de huurkortingen en concessies, die volgens de IFRS onder de huurinkomsten geboekt zijn, wordt hier geneutraliseerd, zodat het effect op het nettoresultaat van de Groep nihil is. De overige posten in deze rubriek zijn niet-recurrent. Voor het jaar 2022 gaat het om een waardevermindering van de goodwill op de deelneming in Fedimmo.

14. FINANCIËEL RESULTAAT

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
(+) XX. Financiële inkomsten	1 671	1 455
(+) Geïnde interesten en dividenden	622	1 241
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	227	213
(+) Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van vorderingen financiële leasing en soortgelijken	823	-
(+/-) XXI. Netto-interestkosten	-20 367	-14 893
(-) Nominale interestlasten op leningen	-12 874	-6 186
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-1 851	-339
(-) Andere interestkosten	-1 453	-1 619
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	2 201	2 622
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	2 201	2 622
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-6 390	-9 370
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-6 390	-9 370
(-) XXII. Andere financiële kosten	-8 200	-3 736
(-) Bankkosten en andere commissies	-4 737	-3 278
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-1	-6
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop van financiële huurvorderingen en gelijkaardige vorderingen	-	-452
(-) Andere	-3 462	-
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	131 951	30 579
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	131 187	30 922
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	131 187	30 922
(+/-) Andere	765	-344
(+/-) Financieel resultaat	105 056	13 404

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -26,9 miljoen € op 31 december 2022, ten opzichte van -17,2 miljoen € op 31 december 2021.

De daling in de subrubriek "Geïnde interesten en dividenden" van de "Financiële inkomsten" houdt verband met de stijging van de rentevoet in combinatie met de daling van het handelspapier-volume in de loop van het jaar 2022.

De subrubriek "Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van vorderingen financiële leasing en soortgelijken" van de "Financiële inkomsten" houdt verband met de winst op de verkoop van het financieel actief "Wandre" (opgenomen in de rubriek "Vorderingen en financiële leasing" in de Balans, zie ook toelichting 21).

De "Netto-interestkosten" stijgen met 5,5 miljoen € als gevolg van de stijging van de gemiddelde schuld, de stijging van de rentevoeten, de kosten van de brugfaciliteit die werd afgesloten in het kader van het vrijwillig openbaar overnamebod en de verhoging van de marge van de bestaande faciliteiten in verband met de S&P downgrade.

De impact van de kostprijs van de financiële rentevoeten in verband met de IFRS 16-schulden in de subrubriek "Andere interestkosten" (voornamelijk gekoppeld aan de externe huurovereenkomsten van Silversquare) bedraagt 1,4 miljoen € in 2022, in vergelijking met 1,5 miljoen € in de rekeningen per 31 december 2021.

De subrubriek "Andere" in de rubriek "Andere financiële kosten" is voornamelijk toe te schrijven aan de kosten voor de vervroegde terugbetaling van de EUPP als gevolg van de wijziging van de controle (door Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV) en de wijziging van het statuut.

De wijziging in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt +132,0 miljoen € voor het boekjaar 2022. De post "Toegestane indekkingsinstrumenten" omvat de geboekte winsten op de termijn- en optieproducten (131,2 miljoen €, inclusief CVA's en DVA's), verworven in het kader van het indekkingsbeleid van de Groep.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt +30,6 miljoen € over het boekjaar 2021. De rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" omvat vastgestelde minderwaarden op de forwardproducten (+30,7 miljoen €, CVA/DVA inbegrepen) en vastgestelde meerwaarden op de optieproducten (0,2 miljoen €, CVA/DVA inbegrepen), verworven in het kader van het indekkingsbeleid van de Groep.

Een lijst van de indekkingsinstrumenten is opgenomen in toelichting 33.B van deze financiële staten.

Zoals wordt vereist door de norm IFRS 7 — *Financiële instrumenten*: Informatieverschaffing, maakt de volgende tabel het onderscheid mogelijk tussen de aard van de financiële activa en verplichtingen die aan de basis liggen van de financiële last of opbrengst die in het financieel resultaat van het afgesloten boekjaar wordt weergegeven:

(in duizend €)	Totaal		Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening		Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Financiële inkomsten	1 671	1 455	-	-	1 058	214	613	1 241
Netto interestkosten	-20 367	-14 893	-3 291	-5 246	-77	-87	-16 998	-9 560
Andere financiële kosten	-8 200	-3 736	-1	-6	-469	-	-7 730	-3 730
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	131 951	30 579	131 187	30 528	-	-	765	51
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	105 056	13 404	127 896	25 275	512	126	-23 350	-11 997

15. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 119	-1 292
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	-	284
Uitgestelde belasting	62	-44
Vennootschapsbelasting	-1 057	-1 051

Befimmo is een Naamloze Vennootschap met het statuut van openbare GVV in 2022¹. Dit statuut houdt in dat ze onderworpen is aan de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 25,00% tijdens 2022 en 2021) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

¹ Als gevolg van de squeeze-out in januari 2023 veranderde de Vennootschap haar statuut in een Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF).

De dochterondernemingen Fedimmo NV, ZIN in Noord NV, ZIN in Noord 2025 NV en Loi 52 NV hebben het statuut van institutionele GVV¹ en zijn dus ook onderworpen aan hetzelfde fiscaal stelsel als Befimmo NV.

Befimmo Property Services NV, Meirfree NV, Vitalfree NV en Silversquare Belgium NV zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting. Ze worden belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (25,00% in 2022 en 2021) op hun belastbare basis.

Axento SA, Kubissimmo SàRL en Silversquare Luxemburg SA (dochteronderneming van Silversquare Belgium NV) zijn onderworpen aan het Luxemburgse gewone stelsel van vennootschapsbelasting. Ze worden belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting op hun belastbare basis.

De "Lopende belastingen van het boekjaar" omvatten de belastinglast op het resultaat van het lopend boekjaar. Het bedrag in de rubriek "Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren" betreft in 2021 de terugnemings van een voorziening voor diverse fiscale risico's.

In het boekjaar 2022 werd de uitgestelde belastingplicht, geboekt voor Axento, aangepast voor een totaal bedrag van +62 duizend €, als gevolg van de verrekening tegen hun reële waarde van de gebouwen in het buitenland, conform norm IAS 40. De rubriek "Uitgestelde belasting" bedroeg -44 duizend € in 2021.

16. RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar (groepsaandeel)	34 195	89 370
NOEMER		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	27 003 495	27 011 100
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	27 005 436	27 027 104
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €) (groepsaandeel)	1,27	3,31
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	11 715 ²	34 054
Brutodividendsaldo	54 226 ³	15 690
Totaal brutodividend van het boekjaar	65 941	49 744
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	2,44	1,84

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen tijdens het betrokken boekjaar.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde resultaten identiek.

17. GOODWILL

Goodwill Fedimmo

De overname van Fedimmo in 2006 heeft voor Befimmo een goodwill gegenereerd uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven netto actief. Deze goodwill, ingeschreven op de actiefzijde in de balans van de geconsolideerde financiële staten, staat voor de toekomstige economische voordelen, die verbonden zijn met de synergieën, optimalisering en ontwikkelingsvooruitzichten van een portefeuille van geografisch gespreide gebouwen. Er werd een vermindering van de goodwill van 3,422 duizend € geboekt bij de overdracht van 20 gebouwen tijdens het boekjaar 2022. De bedragen van de goodwill, verbonden aan de overgedragen gebouwen, werden tegengeboekt om opgenomen te worden in de berekening van het gerealiseerde overdrachtsresultaat. Tijdens het boekjaar 2022 werd in het segment Vlaanderen een nieuwe waardevermindering van de goodwill ten belope van 462 duizend € geboekt, als gevolg van de hieronder toegelichte toetsing op bijzondere waardevermindering. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

¹ De vennootschappen wijzigden hun statuut 1 februari 2023 in een Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF).

² Betaald in februari 2023.

³ Onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 15 juni 2023.

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	9 087	9 731
Verminderings, verbonden met vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-3 422	-644
Saldo bij einde van het boekjaar	5 666	9 087
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	-1 339	-487
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-462	-852
Saldo bij einde van het boekjaar	-1 801	-1 339
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	7 748	9 244
Waarde bij einde van het boekjaar	3 864	7 748

De goodwill werd toegerekend aan de groepen van kasstroomgenererende eenheden (KGE's) die partij zullen trekken van de synergieën van de overname. Dit komt in het geval van de portefeuille van Fedimmo overeen met de groepen van gebouwen die volgens hun ligging per geografisch segment zijn ingedeeld. Deze verdeling van de goodwill per geografisch segment wordt in onderstaande tabel getoond.

Segment (in duizend €)	Boekwaarde (inclusief goodwill op 100% en de waardevermindering van de vorige boekjaren)		Bedrijfswaarde	Waardevermindering (van het boekjaar)
	Goodwill			
Brussel centrum	597	30 345	30 491	-
Brussel Leopoldwijk	2 010	117 841	118 727	-
Wallonië	325	7 293	7 595	-
Vlaanderen	933	38 457	38 462	-462
Totale portefeuille	3 864	193 935	195 275	-462

WAARDEVERMINDERINGSTEST

Aan het einde van elk boekjaar wordt op de goodwill een waardeverminderingstest uitgevoerd (voor de groepen van gebouwen waarop die goodwill werd toegerekend op basis van de geografische segmenten). Hierbij wordt de boekwaarde van de gebouwengroepen (de voor 100% toegerekende goodwill inbegrepen) vergeleken met hun nuttigheidswaarde. De nuttigheidswaarde van de gebouwengroepen wordt door de vastgoedexpert bepaald op basis van een actualisatieberekening van de kasstromen die deze gebouwen hebben gegenereerd. De hypothesen van deze berekening zijn conform de voorschriften van de norm IAS 36 — *Waardevermindering van activa*.

Deze bedrijfswaarde is lager dan de investeringswaarde van de gebouwen voor UGT Wallonië en voor UGT Vlaanderen. Het resultaat van de toetsing per 31 december 2022 (weergegeven in bovenstaande tabel) geeft aan dat een waardevermindering van 462 duizend € moet worden geboekt omdat de bedrijfswaarde voor deze sectoren lager is dan de boekwaarde. Deze waardevermindering werd geboekt op 31 december 2022.

GEVOELIGHEIDSTEST

De methode voor de berekening van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door onafhankelijke experts steunt op de bepaling van diverse specifieke hypothesen, namelijk vooral de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill werd getest voor veranderingen in de actualiseringspercentages van de kasstromen gegenereerd door de groepen gebouwen waaraan de goodwill werd toegerekend. Het blijkt dat een extra waardevermindering moet worden geboekt voor elke daling van de brutowaarde van de portefeuille (1 € extra waardevermindering in geval van een daling van de brutowaarde met 208 €). Een verdere stijging van het percentage met 1% boven dat niveau zou leiden tot een waardevermindering van de waarde van de goodwill met 9.329 €.

Goodwill Silversquare

De consolidatie van Silversquare genereerde voor Befimmo een goodwill uit het verschil tussen de acquisitieprijis en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill wordt geregistreerd in de geconsolideerde rekeningen per 1 januari 2020.

WAARDEVERMINDERINGSTEST

In het kader van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen werd een waarderingsoefening van de groep Silversquare uitgevoerd (waardering door een onafhankelijk expert en met een methode van actualisering van toekomstige cashflows). Daaruit blijkt dat de waarde van de groep hoger was dan de acquisitiewaarde, en geen boeking van waardevermindering vereist is.

GEVOELIGHEIDSTEST

Er werd een gevoeligheidstest uitgevoerd op de belangrijkste twee bestanddelen van de waardering van de groep Silversquare, namelijk de omzet en de actualisatiegraad van de geraamde cashflows (WACC). Aangezien de goodwill voor de afsluiting van 2022 niet is afgewaardeerd, lijkt de gevoeligheidstest in deze context niet relevant.

18. VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Zoals de norm IAS 40 voorschrijft, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat in aanbouw is of een zware renovatie ondergaat, of het vastgoed dat geen inkomen genereert omwille van zijn aard (grond).

C. Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 320 954	2 470 491
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 287 539	2 433 960
Recht-op-gebruik - reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	33 415	36 531
Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	446 342	390 695
Vastgoedbeleggingen	2 767 296	2 861 185

Op 31 december 2022 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur" de gebouwen Knokke, Wet 44 en Wet 52, Pacheco en PLXL, evenals de projecten Courbevoie, A-Tower, ZIN en WTC 4. Op 31 december 2021 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur" de gebouwen Knokke, PLXL, Wet 44 en Wet 52 en de projecten Courbevoie, A-Tower, ZIN, Paradis Express en WTC 4.

A. Activa bestemd voor verkoop (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen	17 759	13 133
Activa bestemd voor verkoop	17 759	13 133

De rubriek "Activa bestemd voor verkoop" omvat zes gebouwen in de portefeuille van Fedimmo, waarvan er twee gelegen zijn in Vlaanderen en vier in Wallonië.

(in duizend €)	
Boekwaarde per 31.12.2020	2 761 229
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 739 649
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 694 479
Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)	45 170
waarvan: - Activa bestemd voor verkoop	21 581
Overnames	55 985
Andere investeringen	158 561
Desinvesteringen	-98 337
Variatie in de reële waarde	5 757
IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	-8 639
Variatie in de reële waarde	-8 639
IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen	-237
Variatie in de reële waarde	-237
Boekwaarde per 31.12.2021	2 874 319
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 861 185
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 824 655
Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)	36 531
waarvan: - Activa bestemd voor verkoop	13 133
Overnames	6 811
Andere investeringen	155 855
Desinvesteringen	-105 676
Variatie in de reële waarde	-143 026
IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	-3 116
Variatie in de reële waarde	-3 116
IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen	-112
Variatie in de reële waarde	-112
Boekwaarde per 31.12.2022	2 785 055
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 767 296
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare ¹	2 733 881
Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)	33 415
waarvan: - Activa bestemd voor verkoop	17 759

¹ Waarvan 1.737 duizend € overeenstemt met een gebruiksrecht op terreinen.

Tijdens het boekjaar 2022 hebben de overnames van 6,8 miljoen € betrekking op de voortgang van de bouw van het project Courbevoie in Wallonië.

In de loop van het boekjaar 2021 verwierf Befimmo het gebouw Cubus in Luxemburg-stad, het project Courbevoie in Wallonië en het project A-Tower in Vlaanderen.

In 2022 werd 155,9 miljoen € geïnvesteerd in werken in portefeuille, waarvan 148,2 miljoen € in vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring. De belangrijkste investeringen waren in het project ZIN (126,9 miljoen €), het project Quatuor (4,5 miljoen €), het project A-Tower (4,2 miljoen €) het project Paradis Express (5,5 miljoen € voor het kantoorgedeelte) en het project PLXL (2,8 miljoen €).

In 2021 werd 158,6 miljoen € geïnvesteerd in werken in de portefeuille, waarvan 138,3 miljoen € in gebouwen die voor eigen rekening werden gebouwd of ontwikkeld met het oog op verhuur. De belangrijkste investeringen waren in het project Quatuor (46,3 miljoen €), het project Paradis Express (28,6 miljoen € in het kantoorgedeelte), de renovatie van het gebouw Central (15,3 miljoen €).

Tijdens het boekjaar 2022 verkocht Befimmo het gebouw Choux in het Brusselse CBD en het gebouw Ocean House in de Brusselse Rand. Fedimmo verkocht 21¹ gebouwen gelegen in Vlaanderen en Wallonië (Brugge, Haacht, Diest, Eeklo, Halle, Ieper, Kortrijk Bloemistenstraat, Nieuwpoort, Oudenaarde, Roeselare, Sint-Niklaas, Sint-Truiden, Tielt, Tongeren, Torhout Elisabethlaan, Torhout Burg, Vilvoorde, Ath, Eupen Vervierserstrasse, La Louvière en Marche-en-Famenne).

De panden die in 2022 de portefeuille verlieten, droegen 13,1 miljoen € bij tot het operationeel vastgoedresultaat in 2022.

In de loop van het boekjaar 2021 heeft Befimmo het Wiertz-gebouw in het Brusselse CBD en het Planet 2-gebouw in de Brusselse periferie verkocht. Fedimmo heeft de residentiële delen van de Paradis Express verkocht. Fedimmo rondde ook de verkoop af van vijf gebouwen in Vlaanderen en één in Wallonië: Bilzen, Deinze, Diksmuide, Lokeren, Tienen en Binche.

Toelichting 36 bevat bijkomende informatie over de waardering tegen de reële waarde van vastgoedbeleggingen volgens IFRS 13.

De norm IFRS 16 werd van kracht op 1 januari 2019. De gebruiksrechten in huurcontracten als huurder van kantooroppervlaktes worden gewaardeerd tegen hun reële waarde (zie belangrijkste boekhoudmethodes). De subrubriek "Andere gebruiksrechten" omvat het gebruiksrecht van de terreinen.

19. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

B. Immateriële vaste activa (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Immateriële vaste activa	2 355	6 176
Immateriële vaste activa	2 355	6 176
D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	3 514	3 973
Andere	15 820	15 145
Andere materiële vaste activa	19 334	19 118

Op 31 december 2022 omvatten de immateriële vaste activa hoofdzakelijk de kosten in verband met de ontwikkeling van de digitalisering van de Vennootschap. De daling wordt verklaard door de versnelde afschrijving van projecten.

De subrubriek "Materiële vaste activa voor eigen gebruik" omvat voornamelijk alle onroerende en roerende inrichtingen (zonder de afschrijvingen). Vanaf 2021 omvat het ook de gebruiksrechten in leaseovereenkomsten voor auto's en kopieermachines (zie toelichting 2.5 voor de boekhoudregels die op deze financiële staten zijn toegepast).

De rubriek "Andere" omvat de gebruiksrechten in huurovereenkomsten voor parkeerplaatsen (zie toelichting 2.5 voor de boekhoudregels die op deze financiële staten van toepassing zijn). Vanaf 2021 omvat zij ook de ICT-ontwikkelingen die in de coworkingruimtes zijn uitgevoerd (na aftrek van afschrijvingen).

¹ Exclusief Wandre die hier als financieel actief wordt beschouwd.

20. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Financiële activa aan reële waarde via resultaat	127 807	6 514
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	500	-
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	127 307	6 514
Optie - CAP	3 681	260
Forward - IRS	123 626	6 253
Leningen en vorderingen	17	-
Andere	386	387
Financiële vaste activa	128 210	6 901

B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Financiële activa aan reële waarde via resultaat	-	6
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	-	6
Forward - IRS	-	6
Leningen en vorderingen	143	1
Financiële vlottende activa	143	7

De rubriek "Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten indekkingsinstrumenten" geeft de waardering tegen reële waarde weer van de afgeleide financiële instrumenten, volgens de norm IFRS 9 — *Financiële instrumenten*, die een positieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen (zie toelichting 28 van deze financiële staten). Befimmo past geen indekkingsboekhouding toe voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten beschouwd als tradinginstrumenten volgens de IFRS-normen en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, geboekt op de resultatenrekening onder de rubriek XXIII van het financieel resultaat — "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen". De derivaten werden op 31 december 2022 gewaardeerd op basis van de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen kredietrisico (DVA), volgens de norm IFRS 13, zoals beschreven staat in toelichting 33 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde verplichtingen, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de verplichtingen van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald op grond van gegevens die (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CCS- en CAP-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 13 — *Waardering tegen reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van variaties van de rentevoeten en deviezen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De rubriek "Leningen en vorderingen" omvat diverse bedragen die terugvorderbaar zijn bij tegenpartijen van de Groep.

21. VORDERINGEN EN FINANCIËLE LEASING

F. Vorderingen financiële leasing (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Naakte eigendom van vastgoed	3 693	4 019
Financiële leasingcontracten	-	793
Vorderingen financiële leasing	3 693	4 812

C. Vorderingen financiële leasing (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Financiële leasingcontracten	-	149
Vorderingen financiële leasing	-	149

Deze rubriek heeft betrekking op financiële leasingcontracten (volgens de norm IFRS 16) en de volle eigendom van onroerende goederen. De financiële leasingcontracten heeft betrekking op het actief dat het gebouw in Wandre inhoudt. Het gebouw Wandre werd in het boekjaar 2022 verkocht, wat een gerealiseerde winst van 0,8 miljoen € opleverde (zie toelichting 15).

22. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen ontstaan uit huurgeld, uit inkomsten uit lidmaatschapscontracten met coworking-centra of uit de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's (zie toelichting 33.A. van deze financiële staten) bevat een gedeelte over het kredietrisico, dat de blootstelling van de Groep aan deze vorderingen, inzake de tegenpartij maar ook inzake de vervaldag, analyseert.

23. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Belastingen	3 134	11 622
Andere	89	70
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 223	11 692

In 2022 bestaat de subrubriek "Belastingen" hoofdzakelijk uit de van de BTW-autoriteit terug te vorderen BTW op de ontwikkelingsproject Paradis Express. In 2021 bestaat de subrubriek "Belastingen" hoofdzakelijk uit de van de BTW-autoriteit terug te vorderen BTW op de ontwikkelingsprojecten Quatuor en Paradis Express. De subrubriek "Belastingen" omvat ook de aan de BTW- autoriteiten te betalen voorschotten.

24. KAS EN KASEQUIVALENTEN

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Kasequivalenten	-	462
Beschikbare waarden	90 698	1 560
Totaal	90 698	2 022

De Groep heeft een structurele schuldenlast en dus bestaan de beschikbare waarden bijna uitsluitend uit positieve saldi op de verschillende bankrekeningen van de Groep. Het bedrag is uitzonderlijk hoog op de eindbalans van 2022 door de verkoop van een portefeuille aan gebouwen van Fedimmo die op 30 december 2022 werd gerealiseerd.

25. OVERLOPENDE REKENINGEN — ACTIVA

Deze rubriek omvat:

- > Vooraf betaalde vastgoedkosten;
- > In de subrubriek "Andere": vooral de te ontvangen financiële opbrengsten die verbonden zijn aan receiver's IRS (1,4 miljoen €). De kenmerken van deze instrumenten zijn opgenomen in de tabel van toelichting 33 van deze financiële staten.

26. KAPITAAL EN RESERVES

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
A. Kapitaal	398 357	398 357
(+) Geplaatst kapitaal	413 277	413 277
(-) Kosten kapitaalverhoging	-14 920	-14 920
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	353 021	314 592
(+) (a) Wettelijke reserve	25	-
(+/-) (b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	279 657	182 316
(+/-) (b2) Reserve voor het saldo van het aandeel in de winst of het verlies en de overige onderdelen van het totaalresultaat van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode	-11 664	-1 903
(+/-) (e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-20 953	-55 049
(-) (h) Reserve voor eigen aandelen	-71 307	-70 375
(+/-) (j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van pensioenregelingen	657	-817
(+/-) (m) Andere reserves	14 159	12 084
(+/-) (n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	162 447	248 335

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar.

Naast de bestemming van het resultaat van het vorige boekjaar (55,3 miljoen €) en de betaling van het slotdividend van 2021 (-15,7 miljoen €), werden de reserves in 2022 ook beïnvloed door het resultaat dat rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen volgens IAS 19 R (zijnde de actuariële winsten en verliezen van de pensioenregeling met vaste uitkeringen en vaste bijdragen (impact van 1,5 miljoen €), door het Performance Stock Units plan¹ (-0,5 miljoen €), door het liquiditeitsprogramma van eigen aandelen (-0,9 miljoen €), door de waardering van de verkoopoptie gehouden door de minderheidsaandeelhouders van Silversquare (-1,3 miljoen €) en door de bestemming van het resultaat ten gevolge van de verkopen van gebouwen in de loop van het jaar.

Het aantal aandelen niet in handen van de groep evolueerde van 27.011.100 aandelen op 31 december 2021 naar 27.003.495 aandelen op 31 december 2022, als gevolg van de netto aankoop van eigen aandelen in het kader van een liquiditeitscontract dat eind 2020 werd afgesloten.

27. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Kredietinstellingen	1 224 776	440 155
Andere	55 378	411 620
EUPP	14 200	367 040
Verkregen waarborgen	3 863	3 417
Financiële schulden IFRS 16	37 315	41 164
Langlopende financiële schulden	1 280 154	851 775

B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Kredietinstellingen	32 493	14 247
Andere	7 531	345 406
Handelpapier	-	284 000
EUPP	-	54 991
Verkregen waarborgen	2 979	2 198
Financiële schulden IFRS 16	4 552	4 218
Kortlopende financiële schulden	40 024	359 653

Het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. Niettemin beschikt de Groep over bevestigde banklijnen van meer dan één jaar als back-up voor dit handelspapier. Het totale handelspapierprogramma is eind 2022 afgesloten om te voldoen aan het nieuwe wettelijke kader dat toen in voorbereiding was en op 1 februari 2023 van kracht werd.

De rubrieken van de "Kredietinstellingen" (langlopend en kortlopend) omvatten alle bankfinancieringen van de Groep. Deze rubrieken omvatten dus ook de drie financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van toekomstige vorderingen. Op 31 december 2022 is het gebruik van bankfinanciering voornamelijk toegenomen door de terugbetaling van de EUPP en het handelspapier.

Op 31 december 2022 beschikt de Vennootschap over een brugfaciliteit van in totaal 1.265 miljoen €, waarvan op 31 december 2022 576,3 miljoen € in gebruik was. De rest van de schuld van de Vennootschap is opgenomen op de resterende bestaande bankfaciliteiten

De rubriek "Andere — EUPP" omvat de schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 14,2 miljoen € aan vaste rentevoet.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de kosten voor de uitgifte van de obligatieleningen en de private plaatsingen gespreid over de looptijd van de financiering.

De rubriek "Andere — Verkregen waarborgen" omvat het bedrag van de in kas ontvangen huurwaarborgen van de huurders en de leden van de coworking-centra. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

In de rubriek "Andere — Handelpapier" is het uitstaande handelspapier dat door de Groep op de afsluitingsdatum is uitgegeven, opgenomen.

In de rubriek "Andere — Financiële schulden IFRS 16" staat de schuld die verbonden is aan de gebruiksrechten die ingeschreven staan op de actiefzijde van de balans, volgens de norm IFRS 16 die sinds 1 januari 2019 van toepassing is.

¹ Het plan is tijdens het boekjaar 2022 geannuleerd in overeenstemming met de squeeze-out op 4 januari 2023.

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes, komt de waarde van de geboekte activa en verplichtingen ongeveer overeen met hun reële waarde, met uitzondering van:

- > De Europese private plaatsingen met vaste rentevoeten voor een bedrag van 14,2 miljoen €;
- > Een banklijn met een kredietinstelling van 14,2 miljoen €; en
- > De financieringen in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruikvergoedingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van 20,8 miljoen € op 31 december 2022.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en de marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde en het totaal van de schulden met vaste rentevoeten tegen reële waarde op het einde van het boekjaar 2022.

De reële waarde van de overdrachten van de vorderingen op toekomstige huurinkomsten/vruchtgebruikvergoedingen, evenals van de schuld van de Europese private plaatsingen, wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van de curve van de nulcouponrente op 31 december 2022. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Groep (niveau 2).

De reële waarde van deze financieringen wordt in onderstaande tabel vermeld als informatie.

(in duizend €)	Niveau volgens IFRS	Reële waarde	Boekwaarde
EUPP	2	13 405	14 200
Banklijn	2	13 451	14 250
Verkoop van toekomstige huurvorderingen	2	20 643	20 799

28. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Toegelaten indekkingsinstrumenten	17 120	27 081
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	17 120	27 081
Forward - IRS	17 120	27 081
Andere langlopende financiële verplichtingen	17 120	27 081

C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Toegelaten indekkingsinstrumenten	0	392
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	0	392
Optie - SWAPTION	-	1
Forward - IRS	0	391
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	392

De rubrieken "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" weerspiegelen uitsluitend de waardering tegen reële waarde van de financiële instrumenten, overeenkomstig de norm IFRS 9 — *Financiële instrumenten*, die een negatieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde geboekt in de overeenstemmende rubriek van het actief (zie toelichting 20 van deze financiële staten). Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, in de resultatenrekening geboekt in de rubriek XXIII van het financieel resultaat — "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen".

De derivaten werden op 31 december 2022 gewaardeerd, rekening houdend met de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen kredietrisico (DVA) overeenkomstig IFRS 13, zoals beschreven in de toelichting 33 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde obligaties, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de obligaties van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald met behulp van (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembare gegevens, die echter geen prijzen zijn die op een actieve markt worden genoteerd. Bijgevolg behoren de IRS-, CCS- en COLLAR-contracten tot het niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarde, zoals bepaald door de norm IFRS 13 — *Waardering tegen reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Groep krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd voor de indekking van het risico van de variaties van de rente en deviezen, en niet voor speculatieve doeleinden.

29. VOORZIENINGEN

A. Langlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Pensioenen	-	1 196
Langlopende voorzieningen	-	1 196

A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Andere	2 172	3 709
Kortlopende voorzieningen	2 172	3 709

De subrubriek "Pensioenen" vertegenwoordigt het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de pensioentoezeggingen en de reële waarde van de activa.

De subrubrieken "Andere" (kortlopend en langlopend) houden verband met lopende geschillen, overeenstemmingswerken en een provisie met betrekking tot de overdracht van zes gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille.

30. HANDESSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

D. Handelsschulden en andere langlopende schulden (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Andere	3 925	7 362
Handelsschulden en andere langlopende schulden	3 925	7 362

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Andere	59 267	61 584
Leveranciers	37 329	40 690
Huurders	12 208	10 763
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9 731	10 132
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	59 267	61 584

De rubriek "Andere" van de handelsschulden en andere kortlopende schulden bestaat uit drie subrubrieken:

- > Leveranciers: bevat de bedragen die verschuldigd zijn aan verschillende leveranciers van goederen en dienstverleners;
- > Huurders: bevat de ontvangen voorschotten voor provisies voor gemeenschappelijke lasten die op voorhand door de huurders worden betaald;
- > Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten: bestaat voornamelijk uit de bedragen van de schulden met betrekking tot de door de Groep verschuldigde belastingen en voorheffingen.

De rubriek "Andere" van de handelsschulden en andere kortlopende schulden bevat voornamelijk de verkoopoptie die in handen is van de minderheidsaandeelhouders van Silversquare (en gewaardeerd tegen haar reële waarde).

31. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Deze rubriek bevat vooral de te betalen schulden met betrekking tot de coupons van de Befimmo-aandelen en de presentiegelden van de Bestuurders van de Vennootschap.

32. OVERLOPENDE REKENINGEN — VERPLICHTINGEN

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	21 258	19 469
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	6 568	7 003
Andere	756	10 093
Overlopende rekeningen	28 583	36 566

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk:

- > De vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomsten, waaronder de bedragen van ontvangen huurgelden in verband met de latere periodes;
- > De opgelopen, niet vervallen financiële intresten en kosten, met name op de financieringen tegen vaste rentevoet en op de financiële indekkingsinstrumenten;
- > Andere overlopende rekeningen.

Op 31 december 2021, had de rubriek "Andere" voornamelijk betrekking op een vordering op de BTW-administratie van terug te vorderen BTW op de ontwikkelingsprojecten Quatuor en Paradis Express van 9,4 miljoen €.

33. KWANTITATIEVE BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's hierna vult het gedeelte "Risicofactoren" van dit Verslag aan.

A. Kredietrisico

De lezer wordt verwezen naar pagina 35 van het beheersverslag, om kennis te nemen van de verdeling van de huurdersportefeuille van Befimmo.

De tabellen hierna geven de bedragen weer van het maximale kredietrisico waaraan de Groep op de afsluitsdatum is blootgesteld, per categorie van tegenpartij:

31.12.2022 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	128 210	127 307	903	-	-
F. Vorderingen financiële leasing	3 693	-	-	-	3 693
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	143	7	5	-	131
C. Vorderingen financiële leasing	-	-	-	-	-
D. Handelsvorderingen	34 564	2 026	25 283	7 252	2
E. Andere vlottende activa	89	-	-	89	-
F. Kas en kasequivalenten	90 698	90 698	-	-	-
Totaal financiële activa	257 396	220 037	26 191	7 341	3 826

31.12.2021 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	6 901	6 514	387	-	-
F. Vorderingen financiële leasing	4 812	-	-	793	4 019
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	7	6	-	-	1
C. Vorderingen financiële leasing	149	-	-	149	-
D. Handelsvorderingen	35 217	2 541	22 981	9 694	-
E. Andere vlottende activa	70	-	-	-	-
F. Kas en kasequivalenten	2 022	2 022	-	-	-
Totaal financiële activa	49 177	11 083	23 369	10 706	4 020

De belangrijkste posten in de subrubrieken "E. Financiële vaste activa" en "B. Financiële vlottende activa" zijn financiële indekkingsinstrumenten (die volgens de IFRS als tradinginstrumenten beschouwd worden) die aan hun reële waarde via de resultatenrekening opgenomen worden. Merk op dat bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten rekening gehouden wordt met het kredietrisico van Befimmo ten opzichte van haar tegenpartijen en van haar tegenpartijen ten opzichte van Befimmo, conform IFRS 13.

Met uitzondering van de financiële afdekkingsinstrumenten behoren alle andere financiële activa in de bovenstaande tabel, volgens IFRS 9, tot de categorie "Leningen en vorderingen" en tot niveau 2 volgens IFRS 13.

Teneinde de risico's van de tegenpartijen te beperken in het kader van de activiteit vastgoedoperator en operator van coworking-ruimtes, maar ook bij investerings- of desinvesteringsoperaties of werken, heeft de Groep de volgende garanties gekregen:

(in duizend €)		31.12.2022	31.12.2021
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/bankgaranties	21 214	17 943
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	6 842	5 614
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	48 464	47 543
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		76 519	71 101

De Groep volgt de inning van haar vorderingen geregeld op. Hierna volgt een overzicht van de vervaldagen van de handelsvorderingen op de afsluitingsdatum:

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Vorderingen	2 356 ¹	1 010	3 795	28 591	35 751
Totale waardevermindering	-1 062	-67	-7	-51	-1 187
Reserve volgens "Expected credit loss model IFRS 9"	-4	-2	-7	-51	-64
Waardevermindering	-1 058	-65	-	-	-1 123
Op 31.12.2022	1 294	943	3 788	28 539	34 564

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Vorderingen	2 503 ¹	1 723	6 842	25 699	36 776
Totale waardevermindering	-854	-4	-647	-54	-1 559
Reserve volgens "Expected credit loss model IFRS 9"	-5	-4	-14	-54	-77
Waardevermindering	-849	-	-633	-	-1 482
Op 31.12.2021	1 649	1 728	6 195	25 645	35 217

De Groep controleert, op jaarbasis, dat de totale geboekte waardevermindering (1.187 duizend €) boven de waarde van het verlies geboekt na de "expected loss model" blijft, bepaald door de Norm IFRS 9 (64 duizend €). De Groep draagt het eindrisico op de handelsvorderingen. Voor sommige huurders met betalingsachterstand kan een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd worden. Eind 2022 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2022 waardeverminderingen geregistreerd voor 617.479 € (tegen 1.118.124 € in 2021). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 822.907 € in 2022 (tegen 82.750 € in 2021).

B. Risico's verbonden met de financieringen, de financiële indekkingsinstrumenten en hun waardering

De lezer wordt verwezen naar het beheersverslag om kennis te nemen van de financiële structuur van Befimmo en meer bepaald van haar beleid van herfinanciering en indekking van de rente- en wisselkoersrisico's.

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Schulden met variabele rentevoet	622 050	404 675
Bilaterale lijnen	622 050	404 675
Schulden met vaste rentevoet	654 241	443 684
Bilaterale lijnen	585 712	14 682
Verkoop van toekomstige huurvorderingen / toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	17 014	20 799
EUPP	14 200	367 040
Financiële schulden IFRS 16	37 315	41 164
Verkregen waarborgen	3 863	3 417
B. Langlopende schuldenlast	1 280 154	851 775
Schulden met variabele rentevoet	28 100	339 391
Bilaterale lijnen	28 100	10 400
Handelspapier	-	284 000
EUPP	-	44 991
Schulden met vaste rentevoet	8 945	18 065
Verkoop van toekomstige huurvorderingen / toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	3 785	3 614
EUPP	-	10 000
Bilaterale lijnen	608	233
Financiële schulden IFRS 16	4 552	4 218
Verkregen waarborgen	2 979	2 198
B. Kortlopende schuldenlast	40 024	359 653
Totale schuldenlast	1 320 177	1 211 429

Op 31 december 2022 bestaan de financieringen waarover de Groep beschikt² grotendeels uit:

- > Verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaal van 792,28 miljoen €;
- > Een overbruggingsfaciliteit voor een bedrag van 1,265 miljoen €, afgesloten in het kader van het vrijwillige openbare overnamebod;
- > Europese private obligatieplaatsingen met vaste rentevoet in euro's voor een totaalbedrag van 14,2 miljoen €;

¹ Bedrag dat hoofdzakelijk verschuldigd is door de openbare instellingen.

² De vermelde bedragen vertegenwoordigen de nominale bedragen, zonder de impact van de spreiding van de kosten voor de uitgiften van leningen.

- > Verschillende vastrentende leningen, met een resterend totaalbedrag van 20,8 miljoen €, overeenkomend met de overdracht van toekomstige huurgelden (niet geïndexeerd) van vier gebouwen in de Fedimmo-portefeuille;
- > Verschillende bilaterale kredietlijnen tegen vaste rentevoeten voor een totaal bedrag van 0,4 miljoen € met maandelijksse aflossingen tot 2025.

Daarnaast bracht de toepassing van het beleid van dekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina 108, de Groep ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële dekkingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2022):

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
Aangekochte CAP	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Apr. 2024	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Apr. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1,4030%	Jul. 2014	Jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7200%	Jan. 2016	Jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1,0750%	Sept. 2015	Sept. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8430%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8100%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8000%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6500%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Jan. 2023	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Aug. 2018	Feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9080%	Okt. 2015	Okt. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9505%	Apr. 2018	Okt. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	0,7650%	Mei 2021	Nov. 2031	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7850%	July. 2021	Jan. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1020%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	1,1429%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Feb. 2025	Feb. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2138%	Jan. 2025	Apr. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2050%	Dec. 2024	Jun. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,8650%	Dec. 2018	Dec. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,6490%	Jan. 2023	Jul. 2029	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,7380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6975%	Sept. 2019	Jul. 2039	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6640%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,5400%	Jan. 2023	Jul. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6065%	Feb. 2025	Feb. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7375%	Jan. 2025	Jan. 2031	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Jan. 2016	Jul. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8260%	Jan. 2022	Août 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	1,3375%	Mei 2022	Feb. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1600%	Mei 2022	Feb. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9080%	Jan. 2022	Jan. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	55	0,4890%	April 2022	Jan. 2033	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	1,4200%	April 2022	April 2032	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Feb. 2025	Feb. 2028	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Okt. 2017	Jul. 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,8070%	Maa. 2018	Maa. 2026	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	April 2022	Jan. 2040	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	30	0,9080%	April 2022	Okt. 2025	Euribor 3 maanden

De toepassing van het indekkingsbeleid krijgt concreet vorm met de herhaalde aankoop van indekkingsinstrumenten van het optionele type of van IRS. Op 31 december 2022 ligt de dekkingsratio op 49,3%. De staat van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2021 wordt hieronder uiteengezet.

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
Aangekochte CAP	2	Option	20	1,15%	Jan. 2016	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Apr. 2024	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Apr. 2024	Euribor 3 maanden
Verkochte FLOOR ¹	2	Option	20	0,55%	Jan. 2016	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,5670%	Dec. 2017	Sept. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1,4030%	Jul. 2014	Jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7200%	Jan. 2016	Jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1,0750%	Sept. 2015	Sept. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8430%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8100%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8000%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6500%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Apr. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Jan. 2023	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Aug. 2018	Feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,9210%	Feb. 2025	Aug. 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,9300%	Aug. 2018	Feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9080%	Okt. 2015	Okt. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,8500%	Feb. 2016	Feb. 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8170%	Feb. 2017	Feb. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9505%	Apr. 2018	Okt. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	0,7650%	Mei 2021	Nov. 2031	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7660%	Okt. 2017	Jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7850%	July. 2021	Jan. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1020%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	1,1429%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Feb. 2025	Feb. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2138%	Jan. 2025	Apr. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2050%	Dec. 2024	Jun. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,8650%	Dec. 2018	Dec. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,6490%	Jan. 2023	Jul. 2029	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,3700%	Jan. 2020	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,7380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6975%	Sept. 2019	Jul. 2039	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6640%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,5400%	Jan. 2023	Jul. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6065%	Feb. 2025	Feb. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7375%	Jan. 2025	Jan. 2031	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	2,9910%	Jan. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8260%	Jan. 2022	Aug. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Jan. 2016	Jul. 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Feb. 2025	Feb. 2028	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	30	2,9910%	Jan. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Okt. 2017	Jul. 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,3700%	Apr. 2021	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,8070%	Maa. 2018	Maa. 2026	Euribor 3 maanden

¹ De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. De verkoop van een FLOOR gebeurt enkel tegelijk met de aankoop van een CAP, voor een zelfde notioneel bedrag en een zelfde duur. De combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR vormt een COLLAR.

Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het verschil in reële waarde dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, rechtstreeks en volledig in de resultatenrekening geboekt. Ook al worden de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van rentevoetstijgingen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt bepaald op grond van gegevens die onrechtstreeks waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CAP- en COLLAR-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 13 - *Waardering tegen reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De waardering van de derivaten op 31 december 2022 werd beïnvloed door de verrekening van de aanpassingen aan de kredietwaarde van de tegenpartijen (CVA) en van het eigen kredietrisico (DVA), overeenkomstig norm IFRS 13. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten worden berekend op basis van de genoteerde obligaties of, bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds, en van de genoteerde obligaties van Befimmo anderzijds.

Befimmo krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten volgens de verschillende klassen is hieronder te vinden:

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2022	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. & II.B.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	3 681	-
Forward	2	123 626	-17 120
		127 307	-17 120

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2021	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. & II.B.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	260	-1
Forward	2	6 259	-27 472
		6 520	-27 473

De Groep voert geen waardecompensatie uit van haar financiële instrumenten die op de actief- en de passiefzijde van de balans worden geboekt. De bedragen van de financiële activa en van de financiële verplichtingen die opgenomen zijn in haar financieel overzicht zijn dus brutobedragen.

De ISDA-overeenkomsten met de tegenpartijen over de financiële instrumenten voorzien in de compensatie tussen de geactiveerde financiële indekkingsinstrumenten en deze die op de passiefzijde van de balans worden geboekt bij gebrek. De partijen wisselden geen enkel onderpand uit. Het potentieel effect van de compensatie van de contracten van de financiële indekkingsinstrumenten wordt hierna uiteengezet:

Effect van afdwingbare verrekeningsovereenkomsten (in duizend €)	I.E.b. & II.B.b. Activa aan reële waarde via het resultaat		I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Totaal financiële indekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	131 952	6 848 ¹	18 874	28 083 ¹
Afdwingbare verrekening	-18 874	-6 848	-18 874	-6 848
Nettobedragen	113 079	-	-	21 235

Overeenkomstig de Voornaamste Boekhoudprincipes worden de waardevariëaties van de afgeleide financiële instrumenten die de Groep tijdens het boekjaar bezit, in onderstaande tabel beschreven:

(in duizend €)	Aankoop en verkoop tijdens het boekjaar	Variatie op reële waarde in de resultatenrekening	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	Reële waarde bij afsluiting
Boekjaar 31.12.2022	-20 953	131 187	-1	110 187
Boekjaar 31.12.2021	-55 050	3 174	-	-20 953

¹ De bedragen 131.952 duizend € en 18.874 duizend € zijn uitgezonderd CVA/DVA.

In het kader van haar indekkingsbeleid voerde de Groep tijdens het boekjaar een aantal verrichtingen uit op haar indekkingsinstrumenten:

- > Verlenging van een IRS van 20 miljoen € met nog eens zes jaar tot augustus 2032;
- > Verlenging van een IRS van 25 miljoen € met nog eens vier jaar tot januari 2032;
- > Verlenging van een IRS van 25 miljoen € met nog eens vijf jaar tot februari 2032;
- > Verlenging van een IRS van 30 miljoen € met nog eens zes jaar tot februari 2032;
- > Mirror swap met een payer IRS, met vervaldatum in 2032 en een receiver IRS met vervaldatum in 2025;
- > Herstructurering met 25 miljoen € receiver IRS (spiegel van bestaande) en 55 miljoen € nieuwe payer IRS, wat de indekkingsperiode van zeven jaar verkort, en verhoging van het gedekte bedrag met 30 miljoen €.

Op basis van de totale schuld op 31 december 2022 is een schuldbedrag van 529,7 miljoen € (of 41,5% van de totale schuld) gefinancierd met vaste rentevoet (conventionele vaste rentevoeten of bepaald via IRS). Het saldo van de schuld, namelijk 746,6 miljoen €, is gefinancierd tegen variabele rentevoeten, maar is ook gedeeltelijk gedekt tegen de verhoging van de rentevoeten door middel van twee CAP voor een nominaal bedrag van 100 miljoen €. Zonder enige dekking zou een stijging van de rentevoeten op de markt met 0,25% de financiële lasten met een geraamde 3,1 miljoen € optrekken (op jaarbasis).

Dankzij de bestaande dekkingen op 31 december 2022 zou de impact van een stijging van de rentevoeten op de markt met 0,25% leiden tot een geraamde verhoging van de financiële lasten van 1,2 miljoen € (op jaarbasis).

C. Risico van financiële liquiditeit

De lezer wordt verwezen naar pagina 150 van dit Verslag voor meer informatie over het risico van financiële liquiditeit.

De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Groep.

VERPLICHTINGEN (31.12.2022)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	1 280 154	-	1 258 537	21 617
<i>Waarvan Financiële schulden IFRS 16</i>	37 315	-	15 698	21 617
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	3 925	-	3 925	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	40 024	40 024	-	-
<i>Waarvan Financiële schulden IFRS 16</i>	4 552	4 552	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	51 757	51 757	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	3 491	3 491	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 375 859	91 781	1 262 462	21 617

VERPLICHTINGEN (31.12.2021)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	851 775	-	650 148	201 628
<i>Waarvan Financiële schulden IFRS 16</i>	41 164	-	15 790	25 374
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	7 362	-	7 362	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	359 653	359 653	-	-
<i>Waarvan Financiële schulden IFRS 16</i>	4 218	4 218	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	53 174	53 174	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 675	1 675	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 273 639	414 502	657 510	201 628

De financiële verplichtingen in bovenstaande tabel behoren tot niveau 2 volgens de IFRS 13-norm en worden geboekt tegen de afgeschreven kostprijs. Volgens IFRS 13 behoort de schuld tegen de reële waarde tot het niveau 2.

34. VARIATIES IN DE SCHULD MET BETREKKING TOT DE FINANCIËRINGSOPERATIES

Volgende tabel is bedoeld om de informatie betreffende de variatie in de schuld met betrekking tot de financieringsoperaties te verbeteren, ongeacht of de variatie al dan niet het gevolg is van een kasbeweging.

	I. E. et II.B. Financiële vaste en vlootende activa	I.C. et II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	I.B. et II.B. Langlopende en kortlopende financiële schulden	Netto passiva
Op 31 december 2020	9 216	-62 973	-1 053 283	-1 107 040
Kasstromen van financieringsactiviteiten	-453	3 159	-157 271	-154 566
Europese private plaatsingen van obligaties			-5 000	-5 000
Verhoging van de financiële schulden			-155 370	-155 370
Indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-453	3 159		2 705
Terugbetaling financiële schulden IFRS 16			3 100	3 100
Veranderingen zonder kaseffect	-1 854	32 341	-875	29 612
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van financiële activa/verplichtingen (+/-)	-1 854	32 341		30 487
Variatie in de geactiveerde schuldkosten			-206	-206
Variatie in de financiële schulden IFRS 16 sinds 1 januari 2021			-669	-669
Op 31 december 2021	6 908	-27 473	-1 211 429	-1 231 994
Kasstromen van financieringsactiviteiten	611	-	-112 270	-111 659
Terugbetaling Europese private plaatsingen van obligaties			407 831	407 831
Terugbetaling Commercial Paper			284 000	284 000
Verhoging van de financiële schulden			-808 006	-808 006
Indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	611			611
Terugbetaling financiële schulden IFRS 16			3 906	3 906
Veranderingen zonder kaseffect	120 834	10 353	3 521	134 708
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van financiële activa/verplichtingen (+/-)	120 834	10 353		131 187
Variatie in de geactiveerde schuldkosten			3 912	3 912
Variatie in de financiële schulden IFRS 16 sinds 1 januari 2022			-391	-391
Op 31 december 2022	128 353	-17 120	-1 320 177	-1 208 945

35. PERSONEELSBELONINGEN

De medewerkers die vanaf 1 januari 2016 in dienst komen, genieten een aanvullend pensioenstelsel, via een groepsverzekering van het type vaste bijdragen.

De medewerkers die op 31 december 2015 in dienst waren, genoten een aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties en konden kiezen tussen enerzijds het behoud van het bestaand pensioenstelsel met vaste prestaties of anderzijds een nieuw stelsel van groepsverzekering van het type vaste bijdragen, en dit vanaf 1 januari 2016. Overeenkomstig de wet genieten de medewerkers die voor het nieuw plan van het type vaste bijdragen kozen, een dynamisch beheer van de toezegging van het type vaste prestaties voor hun voorbije loopbaan. Het aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties wordt behouden voor de medewerkers die beslisten om dit te behouden.

A. Stelsel met vaste bijdragen

De werkgevers dragen geen rechtstreekse financiële of actuariële risico's in een pensioenplan van het type vaste bijdrage. Niettemin blijven ze blootgesteld aan verschillende risico's, vooral het rendementsrisico (de Belgische wetgeving legt de werkgevers inderdaad op om een minimumrendement te garanderen dat hoger kan liggen dan het rendement dat de verzekeringsmaatschappij bekomt).

Zodoende, en overeenkomstig de IAS 19-norm, is de huidige waarde van de verplichting en van de activa van dit pensioenplan van het type "vaste bijdragen" ook gewaardeerd en zijn de eventuele actuariële verschillen die eruit voortvloeien, rechtstreeks als eigen vermogen geboekt. Op 31 december 2022 bedroeg het betrokken bedrag nul. De huidige waarde van de verplichting wordt gewaardeerd op 5.199 duizend € en deze van de activa van het plan zijn gelijk.

De huidige waarde van de verplichting en van de activa evolueerde als volgt:

(in duizend €)	Contante waarde van de verpflich- tingen	Reële waarde van de fonds- beleggingen	Totaal (activa)/ tekort	Impact van het actief- plafond ¹	Netto (- activa)/ -verpflich- tingen
Op 31 december 2020	3 990	-3 296	694		694
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	1 044		1 044		1 044
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensluitingsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	29	-22	7		7
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	1 074	-22	1 052		1 052
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	-272		-272		-272
Ervaringsaanpassingen	160		160		160
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		-84	-84		-84
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)					
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	-112	-84	-196		-196
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	962	-106	856		856
Werknemersbijdragen					
Werkgeversbijdragen		-1 015	-1 015		-1 015
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	-164	164	-		-
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	-164	-852	-1 015		-1 015
Op 31 december 2021	4 788	-4 254	534		534
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	1 180		1 180		1 180
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensluitingsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	53	-42	11		11
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	1 232	-42	1 191		1 191
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	-487		-487		-487
Ervaringsaanpassingen	-173		-173		-173
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		-56	-56		-56
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)					
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	-660	-56	-716		-716
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	573	-98	475		475
Werknemersbijdragen					
Werkgeversbijdragen		-1 010	-1 010		-1 010
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	-162	162	-		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	-162	-847	-1 010		-1 010
Op 31 december 2022	5 199	-5 199	-		-

De verwachte bijdragen voor het boekjaar 2023 voor dit plan worden geraamd op 1.082 duizend €.

¹ Indien een netto-actief bestaat zal het niet erkend worden.

B. Stelsel met vaste prestaties

Deze regeling voorziet in de uitbetaling van een ouderdomspensioen en een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen de uitkeringen in de vorm van een eenmalige uitkering worden gedaan. Deze pensioenregeling is blootgesteld aan verschillende risico's, met name het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het risico verbonden aan aandelenmarkten, het valutarisico, het inflatierisico, het beheerisico, het risico van wijzigingen in wettelijke pensioenen en het risico verbonden aan veranderende levensverwachtingen. Elk jaar wordt door onafhankelijke actuariësen een actuariële waardering uitgevoerd overeenkomstig IAS 19. De huidige waarde van de verplichting en van de activa evolueerde als volgt:

(in duizend €)	Contante waarde van de verplicht- tingen	Reële waarde van de fonds- beleggingen	Totaal (activa)/ tekort	Impact van het actief- plafond ¹	Netto (- activa)/ -verplicht- tingen
Op 31 december 2020	12 140	-9 446	2 694		2 694
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	124		124		124
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensluitingsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	74	-57	17		17
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	198	-57	141		141
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	-716		-716		-716
Ervaringsaanpassingen	-682		-682		-682
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		-755	-755		-755
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)					
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	-1 398	-755	-2 153		-2 153
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	-1 200	-812	-2 012		-2 012
Werknemersbijdragen	5	-5	-		-
Werkgeversbijdragen		-20	-20		-20
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	-3	3	-		-
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	3	-23	-20		-20
Op 31 december 2021	10 942	-10 280	662		662
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	111		111		111
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensluitingsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	92	-85	7		7
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	203	-85	118		118
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	-2 603		-2 603		-2 603
Ervaringsaanpassingen	-1 624		-1 624		-1 624
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		763	763		763
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)					
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	-4 226	763	-3 463		-3 463
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	-4 024	678	-3 345		-3 345
Werknemersbijdragen	5	-5	-		-
Werkgeversbijdragen		-21	-21		-21
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	-1 673	1 673	-		-
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	-1 667	1 647	-21		-21
Op 31 december 2022	5 251	-7 955	-2 704		-2 704

De kosten van de geleverde diensten zijn inbegrepen in de rubriek "Algemene kosten van de Vereniging" van de IFRS-resultatenrekening.

Het effectief rendementspercentage op activa voor het boekjaar 2022 bedraagt -7,42%, berekend door weging van de rendementspercentages op de groepsverzekeringen (tak 23 en 21). De activa van het stelsel zijn als volgt verdeeld:

¹ Indien een netto-actief bestaat zal het niet erkend worden.

- > Groepsverzekering (tak 21): 1.697 duizend € (geactualiseerde waarde van de gefinancierde verzekeringsprestaties);
- > Groepsverzekering (tak 23): 6.258 duizend €, belegd in fondsen waarvan de activa als volgt verdeeld zijn: 39% aandelen, 52% obligaties, 9% cash en andere beleggingen.

De pensioenverbindenissen voor de deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 20 jaar. De pensioenverplichtingen worden gefinancierd op basis van de "projected unit credit" methode. Het effectief rendement van de activa tijdens het boekjaar 2022 was negatief en bedroeg -676 duizend €. Voor het boekjaar 2021 was het positief met +812 duizend €. De belangrijkste actuariële hypothesen zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.2022	31.12.2021
Verdisconteringspercentage	3,20%	0,90%
Verwachte salarisstijging	3,30%	3,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	3,20%	0,90%
Verwachte pensioenstijging	2,30%	2,00%
Sterfetablel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2023 voor dit plan worden op 19 duizend € geraamd.

Ook werd een analyse uitgevoerd van de gevoeligheid van de pensioenverbindenissen voor variaties in de verschillende hypothesen:

Parameters	Hypothesen	Impact op de contante waarde van de verplichtingen
Verdisconteringspercentage	0,50%	-8,00%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	9,21%
Inflatie	0,50%	8,81%
Inflatie	-0,50%	-7,49%
Salarisstijging	0,50%	7,92%
Salarisstijging	-0,50%	-7,43%
Levensverwachting	+1 jaar	4,00%

36. WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN: INFORMATIE VOLGENS DE NORM IFRS 13¹

In het kader van de toepassing van de IFRS-normen waardeert Befimmo haar vastgoedportefeuille tegen de reële waarde vastgelegd volgens het oordeel van experts. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals berekend door een onafhankelijk expert, waarvan een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) wordt afgetrokken voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5%² voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% vloeit voort uit een analyse door onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt en vertegenwoordigt het gemiddelde van de transactiekosten die daadwerkelijk werden betaald bij deze transacties. Deze regel is ook van toepassing voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

A. Waardering tegen de reële waarde op 31 december 2022

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 285 802	2 285 802
Brussel CBD en gelijkaardig	1 457 756	1 457 756
Brussel gedecentraliseerd	62 966	62 966
Brussel rand	74 341	74 341
Vlaanderen	261 616	261 616
Wallonië	256 097	256 097
Luxemburg stad	173 024	173 024
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	446 342	446 342
Vastgoed bestemd voor verkoop	17 759	17 759
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	2 749 903	2 749 903

1 Buiten gebruiksrechten van de huurcontracten van kantooroppervlaktes en gebruiksrechten op de terreinen (IFRS 16).

2 Gemiddeld niveau van de kosten betaald op transacties zoals door de experts op de Belgische markt genoteerd. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in de mededeling van de BeAMA op 8 februari 2006 en bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

B. Toegepaste waarderingstechnieken voor niveau 3

Alle gebouwen van de portefeuille werden van bij de eerste toepassing van de norm IFRS 13 ondergebracht in de categorie niveau 3 ("reële waarde voornamelijk gebaseerd op niet-waarneembare gegevens") zoals de norm bepaalt. De onafhankelijke experts¹ van de openbare GVV hanteren verschillende waarderingstechnieken om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen, met als belangrijkste elementen:

- > De methode van de actualisering van de toekomstige cashflows die het gebouw zal genereren: voor deze techniek is het nodig om de nettohuurinkomsten uit het gebouw op jaarbasis tijdens een welbepaalde periode te waarderen. Op het eind van deze periode wordt een restwaarde berekend, rekening houdend met de vooropgestelde staat van het goed. Het college van experts van Befimmo past twee varianten van deze techniek toe:
 - > Een zogenoemd "klassieke" methode, waarmee de toekomstige inkomsten (zonder door de expert geraamde kosten), worden berekend op basis van de lopende huurovereenkomsten en van eventuele hypothesen van heronderhandeling, die jaarlijks geïndexeerd worden volgens een hypothese op basis van marktvooruitzichten en geactualiseerd worden tegen een percentage waaruit tegelijk de situatie op de financiële en de vastgoedmarkten en de kwaliteit van de huurder blijkt. De restwaarde wordt berekend door kapitalisatie van een geraamd inkomen uit de herverhuring van het gebouw, met aftrek van een bedrag voor werken, de huurleegstand en de geraamde kosten voor commercialisering, om herverhuring volgens de vastgelegde hypothesen te waarborgen.
 - > Een zogenoemde "Term & Reversion" methode, die erin bestaat om enerzijds de geactualiseerde waarde te berekenen van de contractueel vaste inkomsten op de datum van de waardering en anderzijds de restwaarde na afloop van de lopende contracten. De geactualiseerde waarde van de inkomsten wordt berekend op basis van niet-geïndexeerde inkomsten die tegen een percentage buiten inflatie worden geactualiseerd; terwijl de restwaarde oppervlakte per oppervlakte berekend wordt op een gelijkaardige manier als de klassieke methode, ook geactualiseerd tegen een percentage buiten inflatie.
- > De methode van kapitalisatie van de inkomsten: deze methode houdt in dat de geraamde huurwaarde van het gebouw wordt gekapitaliseerd met toepassing van een kapitalisatiepercentage dat strookt met de vastgoedmarkt. De keuze van het kapitalisatiepercentage is gegrond op de analyse van vergelijkbare marktgegevens, met inbegrip van openbaar beschikbare informatie voor de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waarderingsdatum. De bekomen waarde wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals aan hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten zijn verstreken.

Deze waarderingsmethodes worden gehanteerd voor de gebouwen in de portefeuille, op basis van de hypothese dat deze optimaal worden gebruikt ("highest and best use") wat hun bestemming betreft (bv.: een kantoorgebouw met een beter waardepotentieel als handelsruimte wordt gewaardeerd op basis van de potentiële waarde die aan deze herbestemming verbonden is). Daarnaast hebben de experts in hun waardering ook rekening gehouden met de ligging van het goed, met de leeftijd en de onderhoudstoestand van het gebouw, met de resterende duur van de huidige huurovereenkomsten en met de leegstand (op basis van de getekende huurcontracten). Al deze informatie is te vinden in het beheersverslag op de pagina's 34 tot 38. De resultaten uit het gebruik van deze verschillende waarderingsmethodes worden vervolgens meestal getoetst aan marktpreferenties, met name op het vlak van eenheidsprijzen per m² of initiële rendementen op lopende contracten. Voor projecten in ontwikkeling en voor sommige eigendommen die het einde van hun levenscyclus bereiken, wordt hun waarde doorgaans berekend volgens een residuele waarderingsmethode, namelijk de kapitalisatie van een geraamde huurwaarde van het project nadat de renovatie/bouw ervan is voltooid, eventueel gecorrigeerd met een huurwinst -verlies indien het project reeds voorverhuurd is, verminderd met het bedrag van de werken die nog moeten worden uitgevoerd voordat het gebouw kan worden opgeleverd, en eventueel met een marge die het risico van de operatie weergeeft. Wanneer er oppervlaktes in de projectfase voorverhuurd zijn, worden het voorverhuurde gedeelte en de duur van de huurovereenkomst vermeld op de pagina 39 van dit Verslag. Andere informatie over deze projecten, zoals de geraamde bouwtermijn en de resterende kosten voor de werken, is ook beschikbaar op pagina 39 tot 45 van dit Verslag.

C. Evoluties van de portefeuillewaarde tijdens het boekjaar (niveau 3)

(in duizend €)	
Openingsbalans per 31 december 2021	2 835 939
Variaties in de reële waarde	-143 026
Investeringen	155 855
Overnames	6 811
Desinvesteringen	-105 676
Afsluitingsbalans per 31 december 2022	2 749 903

Er gebeurde tijdens het boekjaar geen enkele overheveling tussen niveaus (1, 2 en 3).

¹ Voor meer informatie, gelieve ook de conclusies van de coördinerende vastgoedexpert te raadplegen, op pagina's 52 en 53.



D. Kwantitatieve informatie over de waardering tegen reële waarde op basis van "niet-waarneembare gegevens"

Kwantitatieve informatie over de waarderingen van de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)						
KANTOREN	Reële waarde		Oppervlakte (in m²)	Waarderings technieken	Niet-waarneembare gegevens	(gewogen gemiddelde)
	op 31.12.2022 (in duizend €)					
Brussel CBD en gelijkaardig	1 436	307 947	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	236 €/m²	5,67%
				Actualisatiegraad		5,67%
Brussel gedecentraliseerd en rand	137	333 474	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	139 €/m²	4,45%
				Actualisatiegraad		4,45%
Andere regio's	518	178 891	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	165 €/m²	9,10%
				Actualisatiegraad		9,10%
Luxemburg stad¹			Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	165 €/m²	5,79%
				Actualisatiegraad		5,79%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	463	228 047	Restwaardering	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	207 €/m²	3,69%
			Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	167 €/m²	6,30%
				Actualisatiegraad		6,30%
TOTAL		1 048 360				5,06%

1 De informatie is niet bekendgemaakt voor de zones met twee activa of minder.

E. Gevoeligheid van de waardering aan variaties in de belangrijkste "niet-waarneembare" gegevens

Een wijziging van + of -50 basispunten in de discontovoet (gebruikt voor de verdisconteerde toekomstige kasstromen) zou leiden tot een wijziging in de reële waarde van de portefeuille van respectievelijk -91,8 miljoen € en +96 miljoen €.

Een wijziging van + of -50 basispunten in het exitrendement (gebruikt voor de discounted future cash flows-methode) zou leiden tot een wijziging in de reële waarde van de portefeuille van respectievelijk -135,3 miljoen € en +167,6 miljoen €.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de hoogte van de discontovoet en het exitrendement van gebouwen elkaar kunnen beïnvloeden. Met dit verband is echter geen rekening gehouden in de hiervoor vermelde gevoeligheidstest, die ervan uitgaat dat deze twee parameters onafhankelijk van elkaar stijgen en dalen.

De gebouwen in aanbouw of ontwikkeling die worden gewaardeerd volgens een residuele methode zijn niet opgenomen in deze gevoeligheidsanalyse, omdat de methode andere parameters gebruikt. Vastgoed dat voor verkoop wordt aangehouden is evenmin opgenomen.

F. Waarderingsproces

Om te beantwoorden aan de vereisten voor het driemaandelijks opstellen van de financiële staten van de Groep wordt de vastgoedportefeuille ook driemaandelijks gewaardeerd als volgt:

- > Op het eind van het kwartaal stuurt de Groep gedetailleerde informatie over de verrichtingen die tijdens het kwartaal werden uitgevoerd naar de experts, vooral wat de verhuringen betreft (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, duur van de contracten, uit te voeren investeringen, enz.), maar ook over de aankoop en verkoop van gebouwen (in voorkomend geval).
- > Vervolgens ontmoet de Groep elke expert om de meegedeelde informatie te bespreken, om van gedachten te wisselen over de kijk op de evolutie van de vastgoedmarkt en te antwoorden op eventuele vragen van de experts over de gebouwen in de portefeuille.
- > De experts nemen dan deze informatie op in hun waarderingsmodellen. Op basis van hun marktervaring en de transacties (verhuur, aankoop, enz.) die eventueel worden genoteerd, behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun modellen gebruiken, vooral inzake geraamde huurwaarden, rendementspercentages (actualisatie- en/of kapitalisatiepercentage), hypothesen betreffende de huurleegstand of de uit te voeren investeringen in de gebouwen.
- > Daarna delen de experts hun individuele waarderingsgegevens van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit deze berekeningen blijken. De investeringsafdeling van Befimmo controleert ze vervolgens, opdat de Groep een goed inzicht zou hebben op de hypothesen die de experts hanteerden voor hun berekeningen. Deze hypothesen worden ook meegedeeld aan het management van Befimmo.
- > De samenvattende tabel van de individuele waarderingsgegevens van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om de driemaandelijkse herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- > De aldus geboekte waarden worden onderworpen aan de controles door het Auditcomité en de Commissaris, alvorens de Raad van Bestuur van Befimmo de financiële staten afsluit.

37. VERBINTENISSEN OP 31 DECEMBER 2022

37.1. Verbintenissen tegenover derden

37.1.1. VERBINTENISSEN TEGENOVER DE HUURDERS

Befimmo is, in het kader van verschillende huurovereenkomsten, verbonden om opfriswerken voor haar rekening te nemen. In 2022 werden renovatiewerken uitgevoerd voor het gebouw Keizer (0,74 miljoen € excl. btw). In 2025 zullen voor het gebouw Poelaert renovatiewerken worden uitgevoerd voor een bedrag van 1,0 miljoen € (excl. btw). Daarnaast zullen voor het AMCA-gebouw renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd voor een bedrag van 0,18 miljoen € (excl. BTW) per jaar tot december 2029.

Befimmo is verbonden, in het kader van de huurovereenkomst die ze voor een duur van 18 jaar afsloot, tot het ontwerp, de bouw en de terbeschikkingstelling aan de Vlaamse Overheid, van een oppervlakte van ongeveer 70.000 m² kantoorruimte in het ZIN-project.

Befimmo heeft zich geëngageerd om in het Paradis Express project in Luik:

- > In het kader van een huurovereenkomst van 18 jaar ongeveer 11.500 m² kantoorruimte ter beschikking te stellen van de Waalse Overheidsdienst;

- > In het kader van een huurovereenkomst van 15 jaar ongeveer 3.000 m² kantoorruimte ter beschikking te stellen van de ONEM;
- > In het kader van een huurovereenkomst van 9 jaar ongeveer 2.500 m² kantoorruimte ter beschikking te stellen aan Deloitte.

De Belgische staat beschikt over een optie om, na afloop van de huurovereenkomst van 27,5 jaar (op 15 juni 2042), het Financiecentrum, Paradis-Toren in Luik te kopen.

De Regie der Gebouwen beschikt over een optie om, na afloop van de huurovereenkomst van 25 jaar (op 30 september 2043), het Gerechtsgebouw aan de Rathausplatz in Eupen te kopen.

De Vlaamse Gemeenschap heeft voor de duur van haar huurovereenkomst een voorkeursrecht bij verkoop van de erfpacht van het Choux-gebouw in Brussel.

BNP Paribas Fortis beschikt, tijdens de hele duur van haar respectieve huurovereenkomsten, over een voorkeurrecht bij de eventuele overdracht van het erfpachtrecht op de gebouwen aan de Meir in Antwerpen en aan de Vital De Costerstraat in Leuven.

Daarnaast beschikken bepaalde huurders over voorkeurrechten bij de verhuring van extra oppervlaktes in de gebouwen die ze innemen.

37.1.2. VERBINTENISSEN TEGENOVER DE VERWERVERS VAN DE OVER TE DRAGEN GEBOUWEN

Geen.

37.1.3. AANKOOPVERBINTENIS

In het kader van de deelneming die Befimmo in december 2018 nam in het kapitaal van Silversquare Holding kende ze een putoptie toe op het saldo van de aandelen in handen van de aandeelhouders. Ze beschikt ook over een call option op diezelfde aandelen. Befimmo kreeg van de aandeelhouders de gebruikelijke garanties voor dergelijke operatie.

37.1.4. VERBINTENISSEN TEGENOVER ERKENDE AANNEMERS EN ONTWERPTEAMS

Contractuele verbintenissen die Befimmo en haar dochterondernemingen met erkende aannemers aangingen

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo aanging met erkende aannemers en ontwerpteams vertegenwoordigen een bedrag van zowat 227,8 miljoen €, btw inbegrepen. Deze verbintenissen hebben vooral betrekking op de projecten ZIN, Quatuor en Paradis Express.

Verbintenissen die Befimmo Property Services aanging voor rekening van Befimmo of van dochterondernemingen

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo Property Services aanging, betreffen de verschillende contracten voor onderhoud, maintenance, totale waarborg, schoonmaak en bewaking van de gebouwen die ze voor rekening van Befimmo of diens dochterondernemingen beheert. De duur van deze verbintenissen wisselt naargelang de contracten. Ze vertegenwoordigen een jaarlijks bedrag van zowat 6,1 miljoen €, btw inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels herfactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

37.1.5. COMMERCIALISERINGSOPDRACHTEN

Befimmo en haar dochterondernemingen hebben met een aantal agenten verbintenissen, in het kader van verhuur- en/of verkoopmandaten, om erelonen te betalen volgens de marktgebruiken.

37.1.6. VERBINTENISSEN TEGENOVER DERDEN

Befimmo en haar dochterondernemingen zouden kunnen beslissen om bindende huur- of investeringsoffertes in te dienen, waarvan de geldigheidsduur nog loopt op de datum waarop het boekjaar afgesloten wordt.

37.1.7. VERBINTENISSEN VAN SILVER SQUARE TEGENOVER DERDEN

Silversquare heeft zich ertoe verbonden in verschillende gebouwen (Louise, Europe, Stéphanie, Bailli) ruimten van derden te huren voor initiële vaste looptijden tot 12 jaar.

37.1.8. ANDERE VERBINTENISSEN

Befimmo en haar dochterondernemingen zijn ook verbonden door specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals voor vastgoedexpertisediensten (in het kader van de driemaandelijke waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille), property management diensten voor de gebouwen Axento en Cubus, contracten voor het verlenen van diensten in bepaalde gebouwen, huurcontracten met derden voor parkeerplaatsen en verzekeringscontracten.

37.2. Overdrachtsbeperkingen

Geen enkel gebouw in de portefeuille van de Vennootschap is bezwaard met een hypotheek of enige andere restrictie op realisatiemogelijkheden of overdracht. Het enige voorbehoud hierbij komt van de standaardbepalingen in verscheidene kredietovereenkomsten die geen invloed hebben op de waarde van de gebouwen in kwestie. Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van Befimmo bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van de opbrengsten.

Wel werden voor drie gebouwen toekomstige huurvorderingen overgedragen, om zo de Groep partij te laten trekken van interessante financieringsvoorwaarden. Deze gebouwen kunnen dus niet overgedragen worden zonder voorafgaand akkoord van de cessionaris van de huurgelden of zonder de vervroegde afbetaling van de financiële schuld. Dit zijn drie gebouwen in Fedimmo's portefeuille: Kunst 28, Voorlopig Bewind en Lambermont in Brussel.

37.3. Verstrekte waarborgen

(in duizend €)		31.12.2022	31.12.2021
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	11 122	22 130
Pandrecht op goodwill en andere activa	Reële garantie	1 300	1 300
Huurwaarborgen	Bankwaarborg	1 730	1 700
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		12 423	25 130

Befimmo heeft een bankgarantie van 0,5 miljoen € uitgegeven ten gunste van BAC, om haar verbintenissen in het kader van het erfpachtcontract voor het Gateway-gebouw te dekken.

In 2020 verleende Befimmo een waarborg van 8,4 miljoen € ten gunste van de Vlaamse Overheid voor de goede uitvoering van het ontwerp, de bouw en de verhuring van zowat 70.000 m² kantoorruimte in het ZIN-project.

In het kader van de acquisitie van het gebouw Courbevoie heeft Befimmo in 2021 een bankgarantie van 1,7 miljoen € uitgegeven om de betaling van de resterende werken te dekken. Het bedrag van de waarborg wordt verminderd met het bedrag van de uitgevoerde betalingen.

Er zijn door Silversquare huurwaarborgen en borgen op handelsfondsen en andere activa aangelegd in het kader van huurcontracten als huurder van kantooroppervlaktes en de financiering van werken in deze oppervlaktes.

38. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Volgende tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV. De vergoedingen na uitdiensttreding worden beschreven in de toelichting bij de personeelsbeloningen. De Vennootschap kent langetermijnbeloningen toe tijdens de boekjaren 2021 en 2022, in de vorm van een incentiveplan op lange termijn. Voor de beschrijving van dit plan wordt verwezen naar de pagina's 130 tot 132 van het beheersverslag.

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Bezoldiging van de Raad van Bestuur		
Bezoldiging	536	649
Bezoldiging van de leden van het Directiecomité		
Bezoldiging	1 807	1 886
Ziekteverzekering	5	7
Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioen, enz.)	165	272
Totaal	2 513	2 814

Verslag van de Commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN BEFIMMO SA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo SA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2022, het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 28 april 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2022. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Befimmo SA, die het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2022 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 3.083.275 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 33.855 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2022, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- > het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- > het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- > het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- > het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- > het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Diegem, 27 april 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch *
Partner
* Handelend in naam van een BV

23CW0142

Statutaire resultatenrekening (in duizend €)

	31.12.2022	31.12.2021
I. (+) Huurinkomsten	65 533	59 277
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	212	-406
NETTOHUURRESULTAAT	65 745	58 872
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 836	11 583
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15 774	12 978
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-16 249	-13 787
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	47	134
VASTGOEDRESULTAAT	72 153	69 779
IX. (-) Technische kosten	-7 607	-13 315
X. (-) Commerciële kosten	-618	-2 126
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1 472	-2 227
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-4 200	-4 202
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-2 121	-2 159
(+/-) Vastgoedkosten	-16 018	-24 028
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	56 135	45 750
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-16 660	-15 684
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	39 475	30 067
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 031	4 501
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-63 818	91 927
XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	-5 205	-4 899
OPERATIONEEL RESULTAAT	-27 517	121 596
XX. (+) Financiële opbrengsten	9 668	6 995
XXI. (-) Netto interestkosten	-23 155	-15 327
XXII. (-) Andere financiële kosten	-8 156	-3 703
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	133 245	30 579
(+/-) Financieel resultaat	111 601	18 543
Aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de "equity"-methode	-51 603	-49 336
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	32 482	90 803
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	-434	-434
(+/-) Belastingen	-434	-434
NETTORESULTAAT	32 048	90 370
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	1,19	3,34
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	1 208	2 034
TOTAALRESULTAAT	33 256	92 404

Overeenkomstig artikel 3:17 van het Wetboek van Vennootschappen werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een goedkeurend verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

Statutaire balans (in duizend €)

ACTIVA	31.12.2022	31.12.2021
I. Vaste activa	2 934 111	2 779 802
B. Immateriële vaste activa	2 212	6 019
C. Vastgoedbeleggingen	1 512 234	1 569 521
D. Andere materiële vaste activa	3 964	4 607
E. Financiële vaste activa	462 996	210 104
F. Vorderingen financiële leasing	3 619	3 949
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	949 086	985 604
II. Vlottende activa	120 522	128 787
B. Financiële vlottende activa	10 667	87 174
D. Handelsvorderingen	19 721	25 250
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	197	10 335
F. Kas en kasequivalenten	87 740	880
G. Overlopende rekeningen	2 196	5 147
TOTAAL ACTIVA	3 054 633	2 908 589

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2022	31.12.2021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 656 797	1 640 588
A. Kapitaal	398 357	398 357
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	364 487	324 010
D. Nettoresultaat van het boekjaar	32 048	56 316
VERPLICHTINGEN	1 397 836	1 268 002
I. Langlopende verplichtingen	1 245 315	820 799
A. Voorzieningen	-	987
B. Langlopende financiële schulden	1 226 769	790 750
a. Kredietinstellingen	1 207 523	418 925
c. Andere	19 246	371 825
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17 120	27 081
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	1 426	1 981
II. Kortlopende verplichtingen	152 521	447 203
A. Voorzieningen	571	2 795
B. Kortlopende financiële schulden	97 422	379 429
a. Kredietinstellingen	28 400	10 300
c. Andere	69 022	369 129
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	392
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	29 297	32 053
b. Andere	29 297	32 053
E. Andere kortlopende verplichtingen	3 308	1 677
F. Overlopende rekeningen	21 923	30 857
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 054 633	2 908 589

Overeenkomstig artikel 3:17 van het Wetboek van Vennootschappen werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een goedkeurend verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

Toelichting bij het statutaire eigen vermogen

Overeenkomstig artikel 3:17 van het Wetboek van Vennootschappen werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een goedkeurend verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

De lezer wordt verwezen naar pagina's 110 en 111 van het beheersverslag om kennis te nemen van het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat".

Befimmo past sinds 31 december 2020 de aanbevelingen toe in verband met de verplichting tot uitkering van het resultaat, de bestemming van het resultaat en de beperking van het distributieresultaat die in juli 2020 door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten gepubliceerd werden.

De "look through option" is een methode waarbij de moedervernootschap (Befimmo NV) de resultaten van haar dochterondernemingen opneemt alsof het eigen rechtstreeks resultaat was in datzelfde boekjaar, met inbegrip van de toewijzing aan haar wettelijke reserves, voor de berekening van haar wettelijke reserves en haar verplichte verdeling van het resultaat.

De evolutie van het eigen vermogen vóór en na het voorstel voor de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022 is als volgt samengesteld:

[illegible]

¹ Onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 15 juni 2023.

Onderstaande tabel is opgemaakt na toewijzing van het resultaat aan de reserves.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen (in duizend €)		31.12.2022
NETTOACTIEF		1 656 797
(+)	Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	413 277
(+)	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	803 148 ¹
(+)	Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	177 588 ²
(+)	Reserve voor het positief saldo van het aandeel in de winst of het verlies en overige onderdelen van het totaalresultaat van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de "equity"-methode	0
(+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	110 042
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	665
(-)	Reserve voor eigen aandelen	- 80 365
(-)	Wettelijke reserve	1 602
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		1 425 957
SALDO		230 840

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 09.11.2016 met betrekking tot Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF) (in duizend €)		31.12.2022
NETTORESULTAAT³		11 525
(+)	Afschrijvingen	3 981
(+)	Waardeverminderingen	618
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	-823
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	-90 414
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	-718
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	143 138
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		67 307
BEPERKING GELINKT AAN ART. 7:212 VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN (B)		-41 130
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden ⁴ op vastgoed	-132 026
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ⁴ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar	0
(+)	Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar	0
NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (C)		0
TOTAAL (A+B + C) X 80%		20 942
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		0
UITKERINGSPLICHT		20 942

De pay-out ratio (ten opzichte van de geconsolideerde EPRA earnings) komt voor 2022 op 80,0%, ten opzichte van 80,0% in 2021.

1 Het bedrag van 803,148 duizend € in de berekening van artikel 7:212 vertegenwoordigt de niet-uitkeerbare uitgiftepremies. Het verschil van 58,757 duizend € ten opzichte van het totale bedrag van de uitgiftepremies werd uitkeerbaar bij goedkeuring van de Vergadering.
2 Berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed, met inbegrip van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de dochterondernemingen.
3 Nettoresultaat van Befimmo NV en van het geheel van dochterondernemingen voor de toepassing van de optie full look-through.

04 Niet-financiële staten.



ESG-STANDAARDEN	213
1. Prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling van de EPRA	213
2. Index van de GRI-Inhoud	216
MILIEUPRESTATIES	218
1. Milieu-indicatoren	218
2. Methode	226
3. TCFD-aanbevelingen	229
SOCIALE PRESTATIES	233
1. Sociale indicatoren	233
2. Engagement ten aanzien van de betrokken partijen	238
ACTIEPLAN 2030	241
VERSLAG INZAKE BEPERKT NAZICHT	243

ESG-standaarden

PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA

Befimmo rapporteert volgens de EPRA¹ "Sustainability Best Practices Recommendations". Deze omvatten prestatiegegevensindicatoren over maatregelen op het vlak van milieu, sociale aspecten en governance, zoals samengevat in de tabel hierna.

De meest recente EPRA Sustainability Best Practices Recommendations zijn grotendeels gebaseerd op de Global Reporting Initiative (GRI) Standards (editie 2021) en op het Construction and Real Estate Sector Supplement Disclosure, wat betekent dat alle EPRA-indicatoren die in de tabel zijn opgenomen, gekoppeld zijn aan een GRI Standard. De tabel geeft aan waar de feitelijk gepubliceerde informatie te vinden is, door middel van verwijzingen naar paginanummers.

Befimmo deed een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool **V** werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht.

OVERZICHTSTABEL PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA

Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2022	Gegevens 2021	Pagina-ref.
Environmental Sustainability Performance Measures					
V	Elec-Abs not normalised	302-1	50,39 GWh	49,17 GWh	69-74, 219-222
V	Elec-LfL not normalised	302-1	3,2%	-	69-74, 219-222
V	DH&C-Abs not normalised	302-1	0 GWh	0 GWh	69-74, 219-222
V	DH&C-LfL not normalised	302-1	0,0%	-	69-74, 219-222
V	Fuels-Abs not normalised	302-1	49,42 GWh	66,93 GWh	69-74, 219-222
V	Fuels-LfL not normalised	302-1	-23,4%	-	69-74, 219-222
V	Energy-Int not normalised	CRE1	148 kWh/m²	165 kWh/m²	69-74, 219-222
V	GHG-Dir-Abs	305-1	2 857 t CO ₂ e	3 114 t CO ₂ e	69-74, 219-222
V	GHG-Indir-Abs - gebouw beheerd door de eigenaar	305-2	0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e	69-74, 219-222
V	GHG-Indir-Abs - gebouw beheerd door de huurder	305-2	11 237 t CO ₂ e	14 413 t CO ₂ e	69-74, 219-222
	GHG-Dir-LfL	305-1	-18,7%	-	69-74, 219-222
	GHG-Indir-LfL - gebouw beheerd door de eigenaar	305-2	0,0%	-	69-74, 219-222
	GHG-Indir-LfL - gebouw beheerd door de huurder	305-2	-16,5%	-	69-74, 219-222
V	GHG-Int	CRE3	19,1 kg CO ₂ e /m²	20,9 kg CO ₂ e /m²	69-74, 219-222
V	Water-Abs	303-5	174 559 m³	119 901 m³	76, 223
V	Water-LfL	303-5	26,0%	-	76, 223
V	Water-Int	CRE2	231 l/m²	175 l/m²	76, 223
V	Waste-Abs	306-3	Gerecycleerd: 1 090 ton	Gerecycleerd: 977 ton	77-78, 224
V			Hergebruikt: 0 ton	Hergebruikt: 0 ton	77-78, 224
V			Gecomposteerd: 0,14 ton	Gecomposteerd: 0,74 ton	77-78, 224
V			Verbrand: 1 028 ton	Verbrand: 858 ton	77-78, 224
V			Ingegraven of gestort: 0,78 ton	Ingegraven of gestort: 0,46 ton	77-78, 224
V	Waste-LfL	306-3	Gerecycleerd: -50,1%	-	77-78, 224
V			Hergebruikt: 0,0%	-	77-78, 224
V			Gecomposteerd: -75,0%	-	77-78, 224
V			Verbrand: 4,8%	-	77-78, 224
V			Ingegraven of gestort: 252,4%	-	77-78, 224

1 EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines - Derde versie september 2017.



Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2022	Gegevens 2021	Pagina-ref.
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New Construction/ Refurbishment Outstanding 4 gebouwen	BREEAM New Construction/ refurbishment Excellent 0 gebouw	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Excellent 5 gebouwen	BREEAM New Construction/ Refurbishment Excellent 3 gebouwen	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Very Good 8 gebouwen	BREEAM New Construction/ refurbishment Very Good 5 gebouwen	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Good 3 gebouwen	BREEAM New Construction/ refurbishment Good 1 gebouw	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Niet gecertificeerd 76 gebouwen	BREEAM New Construction/ refurbishment Niet gecertificeerd 96 gebouwen	80, 225
V			BREEAM In-Use Very Good 4 gebouwen	BREEAM In-Use Very Good 0 gebouw	80, 225
V			BREEAM In-Use Good 8 gebouwen	BREEAM In-Use Good 1 gebouw	80, 225
V			BREEAM In-Use Pass 4 gebouwen	BREEAM In-Use Pass 0 gebouw	80, 225
V			BREEAM In-Use Acceptable 3 gebouwen	BREEAM In-Use Acceptable 0 gebouw	80, 225
V			BREEAM In-Use Niet gecertificeerd 77 gebouwen	BREEAM In-Use Niet gecertificeerd 104 gebouwen	80, 225
V			EPC A 1 gebouw	EPC A 0 gebouw	80, 225
V			EPC B 8 gebouwen ¹	EPC B 4 gebouwen	80, 225
V			EPC C 12 gebouwen	EPC C 11 gebouwen	80, 225
			EPC D 2 gebouwen	EPC A 0 gebouw	80, 225
V			EPC Niet gecertificeerd 73 gebouwen ²	EPC Niet gecertificeerd 90 gebouwen	80, 225

1 Een in het totaal inbegrepen gebouw met een oppervlakte van ±5.000 m² is verkocht in 2022.
2 Kantoorgebouwen in Vlaanderen en Wallonië kwamen niet in aanmerking voor het certificaat "verkoop en verhuur". In 2022 hadden zes gebouwen (één in Luxemburg en vijf in Vlaanderen) wel een geldig certificaat, maar zonder "klasse". Zij worden dus als niet gecertificeerd beschouwd.



Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2022	Gegevens 2021	Pagina-ref.
Social Performance Measures					
V	Diversity-Emp (M/F)	405-1	57% (M) - 43% (F)	54% (M) - 46% (F)	88-89, 233
V	Uitvoerend Comité	405-1	50% (M) - 50% (F)	50% (M) - 50% (F)	88-89, 233
V	Management	405-2	80% (M) - 20% (F)	70% (M) - 30% (F)	88-89, 233
V	Andere teamleden	405-2	64% (M) - 46% (F)	63% (M) - 47% (F)	88-89, 233
V	Diversity-Pay (M/F)	405-2	33,1%	30,2%	88, 235
V	Uitvoerend Comité	405-2	68,1%	70,1%	88, 235
V	Management	405-2	-9,4%	-8,9%	88, 235
V	Andere teamleden	405-2	32,1%	32,3%	88, 235
V	Emp-Training	404-1	33,7 uur/jaar	34,9 uur/jaar	88, 235
V	Uitvoerend Comité	404-1	16 uur/jaar	88 uur/jaar	88, 235
V	Management	404-1	28 uur/jaar	116 uur/jaar	88, 235
V	Andere teamleden	404-1	35 uur/jaar	24 uur/jaar	88, 235
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	88, 235
V	Uitvoerend Comité	404-3	100%	100%	88, 235
V	Management	404-3	100%	100%	88, 235
V	Andere teamleden	404-3	100%	100%	88, 235
V	Emp-Turnover - New arrivals (total number)	401-1	2	13	88-89, 235
V	Emp-Turnover - New arrivals (rate)	401-1	2,2%	13,0%	88-89, 235
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	13	7	88-89, 236
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	14,6%	7,0%	88-89, 236
V	H&S Emp - Lost day rate	403-9	0,0%	0,0%	91, 236
V	H&S Emp - Injury rate	403-9	0,0%	3,0%	91, 236
V	H&S Emp - Absentee rate	403-9	4,9%	4,3%	91, 236
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-9	2,0%	1,4%	91, 236
V	H&S Emp - Number of work related fatalities	403-9	0	0	236
V	H&S-Asset	416-1	96%	87%	94-95, 237
V	H&S-Comp	416-2	9	2	94-95, 237
V	Comity-Eng ¹	413-1	22%	32%	96, 237
Governance Performance Measures					
V	Gov-Board	2-9	9	10	114-115, 233
n.v.t.	Gov-Select	2-10	Narrative on process	Narrative on process	119
n.v.t.	Gov-Col	2-15	Narrative on process	Narrative on process	136-139

¹ De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die afhankelijk zijn van de lopende en/of ontwikkelingsprojecten.



INDEX VAN DE GRI-INHOUD

Verklaring van gebruik		Befimmo heeft de informatie die in deze index van de GRI-inhoud wordt vermeld, gerapporteerd voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022, met verwijzing naar de GRI-normen (GRI Standards).		
GRI 1 gebruikt		GRI 1: Basisprincipes 2021		
GRI-norm	Verklaring	Referentie	Extern nazicht ¹	DOD
GRI 2: Algemene informatie- verstrekking 2021	2-1 Organisatorische details	247		
	2-2 Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie	250		
	2-3 Verslagperiode, frequentie en contactpunt	250		
	2-4 Herformuleringen van informatie	NA		
	2-5 Extern nazicht	243	V	
	2-6 Activiteiten, waardeketen en overige zakelijke relaties	14, 34, 46		
	2-7 Werknemers	87, 233		
	2-8 Werknemers die geen werknemers zijn	234		
	2-9 Bestuursstructuur en -samenstelling	114, 115		
	2-10 Benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	119		5,16
	2-11 Voorzitterschap van het hoogste bestuurslichaam	119		16
	2-12 Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het beheer van de effecten	119		
	2-13 Delegatie van verantwoordelijkheid voor het beheer van de effecten	119		
	2-14 Rol van het hoogste bestuursorgaan bij duurzaamheidsrapportage	58		
	2-15 Belangenconflicten	136		16
	2-16 Communicatie van kritieke punten van zorg	133		
	2-17 Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	115		4,16
	2-18 Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuurslichaam	121		
	2-19 Beloningsbeleid	123, 130		
	2-20 Proces ter bepaling van de bezoldiging	130		
	2-21 Jaarlijkse totale vergoedingsratio	235		
	2-22 Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	18, 54		16
	2-23 Beleidsverbintenissen	98		16
	2-24 Inbedding van beleidsverbintenissen	98		16
	2-25 Processen om negatieve effecten te verhelpen	66, 98, 122		16
	2-26 Mechanismen voor het innemen van advies en het uiten van bezorgdheid	66, 67, 133		16
	2-27 Naleving van wet- en regelgeving	66, 89, 237		16
	2-28 Lidmaatschap van verenigingen	239		17
	2-29 Benadering van betrokkenheid van belanghebbenden	238		17
	2-30 Collectieve arbeidsovereenkomsten	90		8
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-1 Proces om materiële onderwerpen te bepalen	61		
	3-2 Lijst van materiële onderwerpen	67		
	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	61, 241		
GRI 201: Economische prestaties 2016	201-1 Directe economische waarde die wordt gegenereerd en gedistribueerd	103, 156		1,5,8
	201-2 Financiële implicaties en andere risico's en mogelijkheden als gevolg van de klimaatverandering	62, 152, 229		8,13
	201-3 Verplichtingen uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen en andere pensioenregelingen	194, 195, 196		8
	201-4 Financiële steun van de overheid	0 €		8
GRI 205: Anti-corruptie 2016	205-1 Activiteiten beoordeeld op corruptierisico's	98, 140		16
	205-2 Communicatie en opleiding over anti-corruptiebeleid en -procedures	98, 140		16
	205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen	0 incident		16
GRI 206: Concurrentie- verstoring gedrag 2016	206-1 Juridische stappen wegens concurrentiebeperkend gedrag, antitrust- en monopoliepraktijken	0 juridische stappen		16
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbruik binnen de organisatie	69, 219	V	7,8,12,13
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	69, 219		7,8,12,13
	302-3 Energie-intensiteit	69, 219	V	7,8,12,13
	302-4 Vermindering van het energieverbruik	69, 219		7,8,12,13
	302-5 Vermindering van de energiebehoeften van producten en diensten	69, 219		7,8,12,13
GRI 303: Water en afvalwater 2018	303-3 Wateronttrekking	76		6,12
	303-5 Waterverbruik	76, 223	V	6,12
	305-1 Directe (Scope 1) broeikasgasuitstoot	218	V	3,12,13,15
GRI 305: Uitstoot 2016	305-2 Indirecte (Scope 2) broeikasgasuitstoot door energie	218	V	3,12,13,15
	305-3 Andere indirecte (Scope 3) broeikasgasuitstoot	218	V	3,12,13,15
	305-4 Intensiteit van de broeikasgasuitstoot	218	V	13,15
	305-5 Vermindering van broeikasgasuitstoot	218		13,15
	306-1 Afvalproductie en significante afvalgerelateerde effecten	77		3,6,11,12
GRI 306: Afval 2020	306-2 Beheer van significante afvalgerelateerde effecten	77		3,6,11,12
	306-3 Geproduceerd afval	224	V	3,6,11,12
	306-4 Afval onttrokken aan verwijdering	224	V	3,11,12
	306-5 Afval bestemd voor verwijdering	224	V	3,6,11,12

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling doet Befimmo beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Het verslag bevindt zich op pagina 243 van het huidige Verslag.



GRI 308: Milieu-evaluatie van de leveranciers 2016	308-1	Nieuwe leveranciers die aan de hand van milieucriteria zijn gescreend	100		12
	308-2	Negatieve milieueffecten in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	100		12
GRI 401: Tewerkstelling 2016	401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en personeelsverloop	88, 235, 236	V	5,8,10
	401-2	Voordelen voor voltijdse werknemers die niet worden verstrekt aan tijdelijke of deeltijdse werknemers	89		3,5,8
	402-3	Ouderschapsverlof	237		5,8
GRI 402: Arbeid-/Management-verhoudingen 2016	402-1	Minimale opzegtermijnen in verband met operationele veranderingen	90		8
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2018	403-1	Beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	91		3,8
	403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van incidenten			3,8
	403-3	Bedrijfsgeneeskundige diensten	91		3,8
	403-4	Participatie, raadpleging en communicatie van werknemers inzake gezondheid en veiligheid op het werk	91		3,8,16
	403-5	Opleiding van werknemers inzake veiligheid en gezondheid op het werk	91		3,4,8
	403-6	Bevordering van de gezondheid van werknemers	91		3
	403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks voortvloeien uit zakenrelaties	91		3,8
	403-8	Werknemers die onder een beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk vallen	91, 236		3,8
	403-9	Arbeidsgerelateerde letsels	91, 236	V	3,8,16
	403-10	Werkgerelateerde slechte gezondheid	236		3,8,16
GRI 404: Opleiding en onderwijs 2016	404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar per werknemer	88, 235	V	4,5,8,10
	404-2	Programma's voor de verbetering van de vaardigheden van werknemers en programma's voor bijstand bij overgang	88		8
	404-3	Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestaties en loopbaanontwikkeling	235	V	5,8,10
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen 2016	405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	88, 89, 233		5,8
GRI 406: Niet-discriminatie 2016	405-2	Verhouding tussen basissalaris en beloning van vrouwen en mannen	88, 235	V	5,8,10
	406-1	Gevalen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen	90		5,8,16
GRI 407: Vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen 2016	407-1	Activiteiten en leveranciers waar het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen	89, 94, 98, 100		8
GRI 408: Kinderarbeid 2016	408-1	Activiteiten en leveranciers waarbij een aanzienlijk risico bestaat op gevallen van kinderarbeid	89, 98, 100		5,8,16
GRI 409: Gedwongen of verplichte arbeid 2016	409-1	Activiteiten en leveranciers waarbij een aanzienlijk risico bestaat op gevallen van gedwongen of verplichte arbeid	89, 98, 100		5,8
GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016	413-1	Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	96	V	4,17
	413-2	Activiteiten met aanzienlijke daadwerkelijke en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen	96		1
GRI 414: Maatschappelijke evaluatie van de leveranciers 2016	414-1	Nieuwe leveranciers die zijn gescreend aan de hand van sociale criteria	100		5,8,16
	414-2	Negatieve sociale gevolgen in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	100		5,8,16
GRI 415: Publiek beleid 2016	415-1	Politieke bijdragen	239		16,17
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016	416-1	Beoordeling van de gezondheids- en veiligheidseffecten van product- en dienstencategorieën	94, 237	V	3
	416-2	Gevalen van niet-naleving van de gezondheids- en veiligheidseffecten van producten en diensten	94, 237	V	16
GRI 417: Marketing en etikettering 2016	417-1	Eisen inzake informatie en etikettering van producten en diensten	80, 225		12
	417-2	Niet-naleving van de voorschriften inzake informatie en etikettering van producten en diensten		0 incident	16
	417-3	Voorvallen van niet-naleving betreffende marketingcommunicatie		0 incident	16
GRI 418: Privacy van de klant 2016	418-1	Gegronde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en verlies van klantgegevens	98, 141		

SECTORSPECIFIEKE VERKLARING: CONSTRUCTION & REAL ESTATE (CRESS)

Categorie	Verklaring	Referentie	Extern nazicht ¹	DOD	
Milieu	CRE1	Energie-intensiteit van de gebouwen	219	V	7,8,12,13
	CRE2	Waterintensiteit van de gebouwen	223	V	6,8,12
	CRE3	Intensiteit van de broeikasgassen van de gebouwen	218, 219	V	13,15
Product-verantwoordelijkheid	CRE8	Type en aantal certificaties, ratings en labels voor nieuwe constructies, management, bezetting en herontwikkeling	225	V	4,6,7,8,10, 11,12,13

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling doet Befimmo beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Het verslag bevindt zich op pagina 243 van het huidige Verslag.



Milieuprestaties

MILIEU-INDICATOREN

Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

Koolstofvoetafdruk

GHG Protocol categorieën ¹			GRI Standard	Extern nazicht	2018 (t CO ₂ e)	2021 (t CO ₂ e)	2022 (t CO ₂ e)
Scope 1	1.1	Company facilities - Gas and fuel (of landlord-controlled buildings)	305-1	V	4 550,0	3 195,7	2 922,9
	1.2	Refrigerant leakage	305-1	V	2 591,2	1 698,8	1 470,4
	1.3	Company vehicles	305-1	V	257,6	213,9	204,6
Scope 2	Electricity (of landlord-controlled buildings) - Market-based		305-2	V	-	1,4	3,1
	Electricity (of landlord-controlled buildings) - Location-based		305-2	V	3 895,3	1 673,7	2 038,2
	3.1	Purchased goods and services	305-3	V	4 690,9	5 083,5	4 169,9
Scope 3	3.2	Capital goods	305-3	V	11 986,8	157 476,8	21 646,8
	Capital goods - New buildings acquisition		305-3	V	9 530,0	1 610,0	-
	Fuel- and energy-related activities - Market-based - Energy		305-3	V	1 672,5	920,1	910,0
Scope 3	Fuel- and energy-related activities - Location-based - Energy		305-3	V	1 615,3	926,5	975,0
	Fuel- and energy-related activities - Market-based - Mobility		305-3	V	57,9	57,9	44,8
	Fuel- and energy-related activities - Location-based - Mobility		305-3	V	57,9	47,0	44,7
Scope 3	3.5	Waste generated in operations (waste - exploitation)	305-3	V	3 616,8	1 250,5	1 440,9
	Waste generated in operations (waste - works)		305-3	V	2 807,0	2 420,0	317,0
	3.6	Business travel	305-3	V	55,7	8,9	13,7
Scope 3	3.7	Employee commuting	305-3	V	63,2	56,8	54,6
	3.8	Upstream leased assets	305-3	V	48,8	106,5	106,5
	3.9	Downstream transportation and distribution	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
Scope 3	3.10	Processing of sold products	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	3.11	Use of sold products	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	3.12	End-of-life treatment of sold products	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
Scope 3	Downstream leased assets - Market-based - Energy		305-3	V	16 879,3	13 066,1	11 473,7
	Downstream leased assets - Location-based - Energy		305-3	V	15 111,4	11 943,8	10 379,9
	Downstream leased assets - Refrigerants		305-3	V	9 618,6	9 391,1	8 435,1
Scope 3	3.14	Franchises	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	3.15	Investments	305-3	V	-	94,5	-

¹ De categorieën zijn in het Engels vermeld om de door het GHG Protocol gebruikte termen te respecteren.



Energieverbruik en gerelateerde BKG-uitstoot

Alle met een ✓ gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

Totaal portefeuille		EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office		Mid-Rise Office	High-Rise Office	2022
Oppervlakte											
Total - Absolute		Totaal energieverbruik van de gebouwen		909.687 m ²	808.263 m ²	775.508 m ²	94.446 m ²	421.181 m ²	259.881 m ²		
		Totaal brandstofverbruik		136,66 GWh	116,10 GWh	99,81 GWh	10,35 GWh	53,77 GWh	35,69 GWh		
		Fuels-Abs 302-1		66,69 GWh	66,92 GWh	49,42 GWh ✓	6,03 GWh	26,14 GWh	18,25 GWh		
		DH&C Abs 302-1		0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh ✓	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh		
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk		69,95 GWh	49,17 GWh	50,39 GWh ✓	4,33 GWh	28,63 GWh	17,44 GWh		
		Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen		19.190 t CO ₂ e	17.528 t CO ₂ e	14.095 t CO ₂ e ✓	1.419 t CO ₂ e	7.427 t CO ₂ e	5.249 t CO ₂ e		
		BKG-uitstoot op totaal energieverbruik (market-based)		21.166 t CO ₂ e	18.256 t CO ₂ e	15.194 t CO ₂ e ✓	1.649 t CO ₂ e	8.140 t CO ₂ e	5.406 t CO ₂ e		
		BKG-uitstoot op totaal energieverbruik (location-based)		430.993 m ²	321.986 m ²	294.784 m ² ✓	34.633 m ²	142.718 m ²	117.373 m ²		
Total - Intensity		Perimeter									
		Intensiteit energieverbruik van de gebouwen		168,0 kWh/m ²	165,3 kWh/m ²	148,2 kWh/m ² ✓	126,6 kWh/m ²	144,5 kWh/m ²	159,1 kWh/m ²		
		Intensiteit primaire energie van de gebouwen		291,4 kWh/m ²	266,5 kWh/m ²	254,1 kWh/m ² ✓	194,7 kWh/m ²	264,3 kWh/m ²	259,3 kWh/m ²		
		Intensiteit BKG-uitstoot van energieverbruik van gebouwen (market-based)		20,83 kg CO ₂ e/m ²	20,88 kg CO ₂ e/m ²	19,10 kg CO ₂ e/m ² ✓	15,8 kg CO ₂ e/m ²	14,6 kg CO ₂ e/m ²	25,9 kg CO ₂ e/m ²		
		Intensiteit BKG-uitstoot van energieverbruik van gebouwen (location-based)		25,58 kg CO ₂ e/m ²	25,70 kg CO ₂ e/m ²	22,60 kg CO ₂ e/m ² ✓	20,7 kg CO ₂ e/m ²	21,5 kg CO ₂ e/m ²	24,5 kg CO ₂ e/m ²		
		Perimeter		272.482 m ²	286.561 m ²						
Total - LfL		Totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		21,47 GWh	21,75 GWh						
		Totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)		24,70 GWh	28,40 GWh						
		Like-for-Like totaal brandstofverbruik		-13,1%	-23,4%	✓					
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		0,00 GWh	0,00 GWh						
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)		0,00 GWh	0,00 GWh						
		Like-for-Like totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk		0,00 GWh	0,00 GWh	✓					
		Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		21,28 GWh	22,27 GWh						
		Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)		22,00 GWh	21,57 GWh						
		Like-for-Like totaal elektriciteitsverbruik		-3,3%	3,2%	✓					



Gebouwen beheerd door de eigenaar									
		EPRA		GRI		2018	2021	2022	
Oppervlakte									
Scope 1 - Absolute	Perimeter					343.431 m²	252.776 m²	248.081 m²	High-Rise Office 2022 78.318 m²
	Totaal verkregen brandstoffen van de eigenaar					278.295 m²	234.329 m²	238.085 m²	Mid-Rise Office 2022 78.318 m²
	waarvan gas					23.62 GWh	16.83 GWh	15.44 GWh	Low-Rise Office 2022 5.13 GWh
	waarvan stookolie					21.45 GWh	16.83 GWh	15.44 GWh	High-Rise Office 2022 5.13 GWh
Scope 1 - Intensity	Totaal directe BKG-uitstoot					218 GWh	0.00 GWh	0.00 GWh	Mid-Rise Office 2022 0.00 GWh
	Perimeter					4.375 t CO ₂ e	3.114 t CO ₂ e	2.857 t CO ₂ e	Low-Rise Office 2022 0.00 GWh
	Totaal verkregen brandstoffen van de eigenaar					252.676 m²	182.394 m²	146.745 m²	High-Rise Office 2022 11.075 m²
	Totaal directe BKG-uitstoot					85.4 kWh/m²	79.7 kWh/m²	76.8 kWh/m²	Mid-Rise Office 2022 62.4 kWh/m²
Scope 1 - LfL	Perimeter					15.8 kg CO ₂ e/m²	14.7 kg CO ₂ e/m²	14.2 kg CO ₂ e/m²	Low-Rise Office 2022 12 kg CO ₂ e/m²
	Totaal verkregen brandstoffen van de eigenaar voor gerelateerde sites (jaar = 2022)					132.781 m²	144.812 m²		
	Totaal verkregen brandstoffen van de eigenaar voor gerelateerde sites (jaar = kolonkop)					10.68 GWh	11.13 GWh		
	Like-for-Like evolutie (kWh)					11.95 GWh	13.68 GWh		
	Totaal directe BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = 2022)					-10.6%	-18.7%		
						1.975 t CO ₂ e	2.058 t CO ₂ e		
						2.215 t CO ₂ e	2.531 t CO ₂ e		
	Totaal directe BKG-uitstoot voor gerelateerde sites					-10.8%	-18.7%		



	EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
Scope 2 - Absolutie	Perimeter		333 010 m ²	234 329 m ²	248 081 m ²	47 801 m ²	121 962 m ²	78 316 m ²
	Warmtenetwerk		0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen		26,07 GWh	13,77 GWh	16,68 GWh	2,29 GWh	10,03 GWh	4,36 GWh
	Herneubbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de eigenaar		247 MWh	269 MWh	562 MWh	0 MWh	306 MWh	255 MWh
	Andere elektriciteit ter plaatse opgewekt en verbruikt door de eigenaar (warmtekrachtkoppeling)		430 MWh	298 MWh	183 MWh	0 MWh	0 MWh	183 MWh
	Herneubbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar		1 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar (warmtekrachtkoppeling)		38 MWh	117 MWh	61 MWh	0 MWh	0 MWh	61 MWh
	Herneubbare elektriciteit opgewekt buiten het bedrijfsterrein en aangekocht door de eigenaar		25 438 MWh	13 368 MWh	16 105 MWh	2 311 MWh	9 813 MWh	3 982 MWh
	Herneubbare elektriciteit opgewekt buiten het bedrijfsterrein, aangekocht door de eigenaar, voor mobiliteitsdoeleinden		10 MWh	35 MWh	108 MWh	18 MWh	90 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit aangekocht door eigenaar		0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
Scope 2 - Intensiteit	Perimeter		3 791 CO ₂ e	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)		3 791 CO ₂ e	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Bruto totaal		242 014 m ²	147 605 m ²	1 981 CO ₂ e	2841 CO ₂ e	1 207 CO ₂ e	490 CO ₂ e
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)		918 kWh/m ²	70,4 kWh/m ²	144 915 m ²	32 079 m ²	101 761 m ²	11 075 m ²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)		0,00 kg CO ₂ /m ²	0,00 kg CO ₂ /m ²	74,4 kWh/m ²	48,6 kWh/m ²	86,5 kWh/m ²	32,3 kWh/m ²
	Perimeter		10,99 kg CO ₂ /m ²	8,32 kg CO ₂ /m ²	0,00 kg CO ₂ /m ²	0,00 kg CO ₂ /m ²	0,00 kg CO ₂ /m ²	0,00 kg CO ₂ /m ²
Scope 2 - LIL	Totaal voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		132 306 m ²	142 982 m ²	890 kg CO ₂ /m ²	60 kg CO ₂ /m ²	10,4 kg CO ₂ /m ²	32 kg CO ₂ /m ²
	Totaal voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		9,75 GWh	10,74 GWh				
	Totaal voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)		1 060,6%	1 031,1%				
	Lik-for-Like evolutie (kWh)		-8,1%	6,0%				
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		0 MWh	0 MWh				
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)		0 MWh	0 MWh				
	Lik-for-Like evolutie (market-based)		0%	0%				
	Lik-for-Like evolutie (location-based)		-5,9%	7,3%				
Scope 1+2 - Intensiteit	Perimeter		240 419 m ²	144 389 m ²	141 699 m ²	28 863 m ²	101 761 m ²	11 075 m ²
	Totaal operationele energie		179,2 kWh/m ²	164,6 kWh/m ²	151,6 kWh/m ²	129,0 kWh/m ²	148,9 kWh/m ²	235,8 kWh/m ²
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)		16,16 kg CO ₂ /m ²	17,33 kg CO ₂ /m ²	14,19 kg CO ₂ /m ²	14,88 kg CO ₂ /m ²	11,54 kg CO ₂ /m ²	36,71 kg CO ₂ /m ²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)		27,71 kg CO ₂ /m ²	25,71 kg CO ₂ /m ²	23,15 kg CO ₂ /m ²	20,92 kg CO ₂ /m ²	21,95 kg CO ₂ /m ²	39,98 kg CO ₂ /m ²



Gebouwen beheerd door de eigenaar		EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office		Mid-Rise Office		High-Rise Office	
Scope 3 - Absolute	Oppervlakte						2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Perimeter			566 256 m ²	555 477 m ²	527 427 m ²	46 645 m ²	299 219 m ²	259 811 m ²	181 563 m ²		
	Bruto totaal			89 GWh	85 GWh	68 GWh	4 GWh	37 GWh	18 39 GWh	13,12 GWh	26 GWh	
	Totaal verkregen brandschermen van de huurder			45,07 GWh	50,10 GWh	33,97 GWh	2,46 GWh	18,39 GWh	18,39 GWh	13,12 GWh	26 GWh	
	waaronder gas			45,07 GWh	50,10 GWh	33,97 GWh	2,46 GWh	18,39 GWh	18,39 GWh	13,12 GWh	26 GWh	
	waaronder stookolie											
	Totaal warmte- en koelingsnetwerk			43,88 GWh	35,40 GWh	33,71 GWh	2,04 GWh	18,60 GWh	18,60 GWh	13,08 GWh	26 GWh	
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen			183 MWh	168 MWh	168 MWh	0 MWh	18 MWh	18 MWh	150 MWh	150 MWh	
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder											
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder (warmtekoppeling)			311 MWh	76,3 MWh	373 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	373 MWh	373 MWh	
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar			18 MWh	21 MWh	20 MWh	0 MWh	18 MWh	18 MWh	2 MWh	2 MWh	
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de huurder (warmtekoppeling)			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de huurder											
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de huurder, voor mobiliteitsdoelinden			2 MWh	1 MWh	7 MWh	0 MWh	7 MWh	7 MWh	0 MWh	0 MWh	
	Andere elektriciteit aangekocht door de huurder			43 411 MWh	34 490 MWh	33 196 MWh	2 037 MWh	18 603 MWh	18 603 MWh	12 557 MWh	12 557 MWh	
	Indirecte BKG-uitstoot (markt-based)		GHG-Indir-Abs	305-2	14 814 t CO ₂ e	11 237 t CO ₂ e	759 t CO ₂ e	6 781 t CO ₂ e	6 781 t CO ₂ e	4 300 t CO ₂ e	4 300 t CO ₂ e	
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			13 662 t CO ₂ e	13 497 t CO ₂ e	10 356 t CO ₂ e	705 t CO ₂ e	5 684 t CO ₂ e	5 684 t CO ₂ e	3 967 t CO ₂ e	3 967 t CO ₂ e	
Scope 3 - Intensity	Perimeter			190 574 m ²	177 597 m ²	163 085 m ²	5 770 m ²	41 017 m ²	41 017 m ²	106 298 m ²	106 298 m ²	
	Indirecte BKG-uitstoot (markt-based)			25,52 kg CO ₂ e/m ²	27,46 kg CO ₂ e/m ²	25,92 kg CO ₂ e/m ²	20,23 kg CO ₂ e/m ²	22,26 kg CO ₂ e/m ²	22,26 kg CO ₂ e/m ²	24,15 kg CO ₂ e/m ²	24,15 kg CO ₂ e/m ²	
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			23,57 kg CO ₂ e/m ²	23,69 kg CO ₂ e/m ²	22,10 kg CO ₂ e/m ²	19,5 kg CO ₂ e/m ²	20,5 kg CO ₂ e/m ²	20,5 kg CO ₂ e/m ²	22,9 kg CO ₂ e/m ²	22,9 kg CO ₂ e/m ²	
Scope 3 - LfL	Perimeter			141 681 m ²	146 795 m ²							
	Totaal energieverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)			19,97 GWh	21,03 GWh							
	Totaal energieverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			22,21 GWh	25,01 GWh							
	Like-for-Like evolutie (kWh)			-10,1 %	-15,9 %							
	Total indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = 2022)			3 284 t CO ₂ e	3 462 t CO ₂ e							
	Total indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			3 718 t CO ₂ e	4 145 t CO ₂ e							
	Like-for-Like evolutie (markt-based)		GHG-Indir-LfL	305-2	-11,7%	-16,5%						
	Like-for-Like evolutie (location-based)			-12,6%	-17,9%							



Waterverbruik

Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditor nagezien.

Totaal portefeuille		EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office	Mid-Rise Office	High-Rise Office
Water - Absolute							2022	2022	2022
Oppervlakte									
Totaal waterverbruik		Water-Abs	303-5	909 687 m³	808 253 m³	775 508 m³	94 446 m²	421 181 m³	259 881 m²
waarvan opgevangen en opgeslagen regenwater				224 542 m³	119 901 m³	174 559 m³ V	19 024 m³	81 667 m³	73 867 m³
waarvan grondwater				3 442 m³	4 620 m³	3 947 m³	5 m³	1 411 m³	2 531 m³
Perimeter				9 069 m³	1 826 m³	4 562 m³		1 958 m³	2 604 m³
Water - Intensity									
Totaal waterverbruik		Water-Int	CRE2	799 823 m²	511 275 m²	438 814 m²	16 743 m²	246 364 m²	175 707 m²
waarvan regenwater				245,215 liter/m²	175,28 liter/m²	231,11 liter/m² V	157,24 liter/m²	184,60 liter/m²	303,36 liter/m²
waarvan grondwater				4,66 liter/m²	9,03 liter/m²	8,99 liter/m²	0,30 liter/m²	5,73 liter/m²	14,40 liter/m²
Perimeter				12,43 liter/m²	3,57 liter/m²	10,40 liter/m²	0,00 liter/m²	7,95 liter/m²	14,82 liter/m²
Water - LfL									
Totaal waterverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)				418 159 m²	379 664 m²				
Totaal waterverbruik voor gerelateerde sites (jaar = toekomst)				96 829 m³	93 993 m³				
Water - LfL									
Totaal waterverbruik voor gerelateerde sites (jaar = toekomst)				115 544 m³	74 574 m³				
Water - LfL									
Water-LfL		303-5		-16,2%	26,0%	V			

Afval

Alle met een **V** gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

Totaal portefeuille		EPRA		GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office		Mid-Rise Office		High-Rise Office	
Waste - Absolute								2022		2022		2022	
Opervlakte					9 09 687 m ²	808 253 m ²	775 508 m ²	94 446 m ²		421 181 m ²		259 881 m ²	
Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan werken					52 340 ton	36 670 ton	2 821 ton	1 ton		55 ton		2 765 ton	
waarvan gerecycleerd					52 076 ton	34 028 ton	2 296 ton	0 ton		41 ton		2 255 ton	
waarvan hergebruikt					41 ton	0 ton	0 ton	0 ton		0 ton		0 ton	
waarvan gecomposteerd					0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		0 ton		0 ton	
waarvan verbrand					223 ton	2 642 ton	516 ton	1 ton		5 ton		510 ton	
waarvan ingegraven of naar de stortplaats					0 ton	0 ton	10 ton	0 ton		10 ton		0 ton	
Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie				Waste-Abs	306-3	4 609 ton	2 105 ton	V		271 ton		1 137 ton	
waarvan gerecycleerd				Waste-Abs	306-4	3 203 ton	1 079 ton	V		111 ton		603 ton	
waarvan hergebruikt				Waste-Abs	306-4	0 ton	0 ton	V		0 ton		0 ton	
waarvan gecomposteerd				Waste-Abs	306-4	0 ton	0 ton	V		0 ton		0 ton	
waarvan verbrand				Waste-Abs	306-5	1 405 ton	1 026 ton	V		160 ton		534 ton	
waarvan ingegraven of naar de stortplaats				Waste-Abs	306-5	0 ton	0 ton	V		0 ton		0 ton	
Totaal gevaarlijk afval verbonden aan werken				Waste-Abs	306-5	234 ton	3 ton	0 ton		2 ton		1 ton	
waarvan gerecycleerd					0 ton	1 ton	1 ton	0 ton		0 ton		1 ton	
waarvan hergebruikt					0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		0 ton		0 ton	
waarvan gecomposteerd					0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		0 ton		0 ton	
waarvan verbrand					197 ton	0 ton	0 ton	0 ton		0 ton		0 ton	
waarvan ingegraven of naar de stortplaats					38 ton	4 ton	0 ton	0 ton		0 ton		0 ton	
Totaal gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie				Waste-Abs	306-3	19 ton	14 ton	V		3 ton		7 ton	
waarvan gerecycleerd				Waste-Abs	306-4	17 ton	12 ton	V		2 ton		5 ton	
waarvan hergebruikt				Waste-Abs	306-4	0 ton	0 ton	V		0 ton		0 ton	
waarvan gecomposteerd				Waste-Abs	306-4	0 ton	0 ton	V		0 ton		0 ton	
waarvan verbrand				Waste-Abs	306-5	1 ton	2 ton	V		1 ton		1 ton	
waarvan ingegraven of naar de stortplaats				Waste-Abs	306-5	0 ton	0 ton	0 ton		0 ton		0 ton	
Perimeter					64 559 m ²	198 219 m ²	248 081 m ²	47 801 m ²		121 962 m ²		78 316 m ²	
Totaal afval verbonden aan gebouwen in exploitatie					5 kg/m ²	2 kg/m ²	3 kg/m ²	3 kg/m ²		3 kg/m ²		2 kg/m ²	
Waste - LfL					56 344 m ²	187 942 m ²							
Perimeter					212 ton	355 ton							
Totaal gerecycleerd voor gerelateerde sites (jaar = 2022)					2 098 ton	711 ton							
Totaal gerecycleerd voor gerelateerde sites (jaar = kolonikop)				Waste-LfL	306-4	-89,88%	-50,07%	V					
Totaal hergebruikt voor gerelateerde sites (jaar = 2022)					0 ton	0 ton	0 ton						
Totaal hergebruikt voor gerelateerde sites (jaar = kolonikop)					0 ton	0 ton	0 ton						
LfL hergebruikt				Waste-LfL	306-4	0%	0%	V					
Totaal gecomposteerd voor gerelateerde sites (jaar = 2022)					0 ton	0 ton	0 ton						
Totaal gecomposteerd voor gerelateerde sites (jaar = kolonikop)				Waste-LfL	306-4	0%	-74,98%	V					
Totaal verbrand voor gerelateerde sites (jaar = 2022)					96 ton	314 ton							
Totaal verbrand voor gerelateerde sites (jaar kolonikop)					299 ton	300 ton							
LfL verbrand				Waste-LfL	306-5	-67,81%	-4,82%	V					
Totaal opgevegen of naar de stortplaats voor gerelateerde sites (jaar = 2022)					0 ton	0 ton	0 ton						
Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gerelateerde sites (jaar = kolonikop)					0 ton	0 ton							
LfL ingegraven of naar de stortplaats				Waste-LfL	306-5	69,5%	252,43%	V					



Certificeringen

BREEAM

Gebouwen in aanbouw		BREEAM New Construction / Refurbishment			
Rating		Oppervlakte (m²)		# gebouwen	
Very Good		8 332		1	
Niet gecertificeerd		120 497		2	
Totaal		128 829		3	

Gebouwen in exploitatie		BREEAM New Construction / Refurbishment ¹		BREEAM In-Use ²	
Rating		Oppervlakte (m²)	# gebouwen	Oppervlakte (m²)	# gebouwen
Outstanding		61 613	4	-	-
Excellent		70 938	5	-	-
Very Good		66 104	8	61 613	4
Good		7 689	3	184 457	8
Pass		-	-	45 781	4
Acceptable		-	-	47 252	3
Niet gecertificeerd		569 164	76	436 405	77
Totaal		775 508	96	775 508	96

ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN

Gebouwen in exploitatie		
Rating	Oppervlakte (m²)	# gebouwen
A	16 983	1
B	82 892	8
C	221 786	12
D	6 743	2
Niet gecertificeerd	447 104	73
Totaal	775 508	96

1. Design-certificaten zijn niet inbegrepen, alleen Post Construction-certificaten.
2. Een groot deel van deze gebouwen heeft in 2010 en 2011 een BREEAM In-Use certificaat gekregen, maar de certificaten zijn niet langer geldig.

METHODE**Directe energie (gas en stookolie), indirecte energie (elektriciteit en warmtenetwerk), water, uitstoot van broeikasgassen**

Sinds 2017, maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo geconsolideerd te presenteren. De voorgaande jaren (2021 en het referentiejaar 2018) zijn aangepast aan de nieuwe methode (2022) die hierna wordt toegelicht.

ALGEMENE OPMERKINGEN

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

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

- > De controle van de omzettingfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO₂e-uitstoot;
- > De wijziging of aanpassing van bepaalde oppervlaktes, na werken en/of hermetingen;
- > De verbetering van ontbrekende of oude historische gegevens, onder meer na de ontvangst van creditnota's of eindfacturen voor energie en water.

INTERPRETATIE VAN DE GEGEVENS VAN DE TABELLEN VAN DE MILIEURAPPORTERING¹

Befimmo is van plan haar rapportering te blijven opsplitsen volgens het type gebouw, door de gebouwen in te delen als Low-Rise Office gebouwen met maximaal drie verdiepingen, Mid-Rise Office gebouwen met minimaal vier verdiepingen en maximaal acht verdiepingen, en High-Rise Office gebouwen met minimaal negen verdiepingen. Deze aanpak maakt een analyse vanuit een andere hoek mogelijk en ook de benutting van bepaalde specifieke gegevens.

Low-rise office	Mid-rise office	High-rise office
94 446 m ²	421 181 m ²	259 881 m ²

BEHEER EN VERWERKING VAN DE VERBRUIKSgegevens

De rapporteringsgegevens over het gas- en elektriciteitsverbruik zijn grotendeels geautomatiseerd en komen in volgorde van de netbeheerder en vervolgens van de energieleveranciers. De verbruiksgegevens worden geëxtrapoleerd door de energieleveranciers voor de kleine ontbrekende periodes of door Befimmo op basis van het relatieve verbruik van de portefeuille wanneer er helemaal geen gegevens beschikbaar zijn. Deze aanpak maakt het mogelijk om alle verbruiken en CO₂e-uitstoot van de hele portefeuille te dekken.

De gegevens over het waterverbruik zijn hoofdzakelijk afkomstig van meterstanden die door onderhoudsbedrijven worden verstrekt, terwijl de gegevens over de afvalproductie voor de gebouwen in exploitatie beschikbaar zijn van een leverancier wiens diensten een groot deel van de portefeuille bestrijken.

Ontbrekende gegevens over deze twee onderwerpen worden eveneens geëxtrapoleerd volgens hetzelfde principe als voor gas- en elektriciteitsgegevens, d.w.z. op basis van het gemiddelde verbruik van de gebouwen in de portefeuille.

2022 - PERCENTAGE VAN GEGEVENS EXTRAPOLATIE (OP BASIS VAN DE PORTFOLIO-OPPERVLAKTE)

	Gas	Elektriciteit	Water	Afval
Beheerd door de eigenaar	23%	21%	57%	2%
Beheerd door de huurder	65%	61%	31%	100%

¹ De oppervlaktes van de gebouwen verkocht of aangekocht in de loop van het jaar zijn opgenomen in de totale oppervlakte van de portefeuille, gebruikt voor de milieurapportering.

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

RAPPORTERINGSPERIMETER MET BETREKKING TOT ENERGIE, WATERVERBRUIK, AFVALPRODUCTIE EN BIJBEHORENDE CO₂E-UITSTOOT

De globale verhuurbare oppervlakte die boven elke tabel wordt vermeld, stemt overeen met de oppervlakte van de gebouwen die tijdens het verslagjaar in exploitatie waren en omvat de gebouwen die Befimmo bezit. De rapporteringsperimeter voor specifieke indicatoren wordt uitgedrukt als de oppervlakte van de voor de periode verkregen gegevens. Zij wordt rechtstreeks beïnvloed door eventuele overdrachten en/of aankopen.

De gegevens betreffende energie, waterverbruik, afvalproductie en bijhorende CO₂e-uitstoot van de Silversquare coworking ruimtes die gehuisvest zijn in de Befimmo-gebouwen zijn opgenomen in de gegevens. Deze tabellen bevatten geen andere CO₂e-uitstoot die in de koolstofvoetafdruk is opgenomen, zoals aangekochte goederen en diensten, kapitaalgoederen, verlies van koelmiddelen, noodgroepen, mobiliteit, enz.

BEREKENING BIJ GELIJKBLIJVENDE PERIMETER

De berekening, bij gelijkblijvende perimeter (Like-for-Like (LFL)), wordt uitgedrukt in percentage verschil van jaar tot jaar. Dit geeft onder meer een beeld van de evolutie in de tijd van een indicator. Door de uitsluiting van de variaties die aan wijzigingen in de vloeroppervlakte te wijten zijn (als gevolg van grote renovaties, aankopen of verkopen), is het mogelijk om de bekomen resultaten te analyseren, te vergelijken en te verklaren ten opzichte van de vooropgestelde doelstellingen. De berekening bij gelijkblijvende perimeter houdt wel geen rekening met de schommelingen in de bezetting van de gebouwen.

De rapporteringsperimeter voor Like-for-Like indicatoren wordt uitgedrukt als de oppervlakte van de gebouwen die in gebruik zijn gedurende de twee volledige periodes die worden vergeleken en waarvoor alle gegevens zijn verkregen.

BEREKENING VAN HET SPECIFIEK VERBRUIK (KWH/M² EN L/M²) EN DE INTENSITEIT VAN DE UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN (KG CO₂E/M²)

De volgende gebouwen zijn uit de perimeter gehaald:

- > Gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan;
- > Gebouwen waarvoor verbruiksgegevens volledig ontbreken en die derhalve volledig zijn geëxtrapoleerd voor de absolute berekening;
- > Gebouwen die verkocht of aangekocht werden tijdens het verslagjaar;
- > Gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%¹ (berekend op basis van de kwartaalbezettingshistoriek en de bezette oppervlakte).

Globale koolstofvoetafdruk en uitstootfactoren

Sinds 2018 worden ook gegevens met betrekking tot de activiteit van haar dochterondernemingen, waaronder Silversquare coworking ruimtes gehuisvest in gebouwen van andere eigenaars, gerapporteerd, meer bepaald in het gedeelte over de koolstofvoetafdruk.

Bij de rapportering van de CO₂e-uitstoot in verband met haar activiteiten, volgt Befimmo de aanbevelingen en de methode van het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol), inclusief het gebruik van ADEME, IEA en Ecoinvent factoren voor alle gegevens (inclusief historische gegevens) sinds 2022 in plaats van bepaalde specifieke factoren die in het verleden door energieleveranciers werden gebruikt.

Het Greenhouse Gas Protocol is een internationale berekeningsmethode en wordt het meest gebruikt door regeringsleiders en bedrijven om de uitstoot van broeikasgassen te begrijpen, te kwantificeren en te beheren.

¹ Op basis van de langlopende huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen, wordt voor de Befimmo-gebouwen een bezettingsgraad van 100% gehanteerd. Het kan echter dat dit percentage in bijzondere gevallen niet beantwoordt aan de werkelijke bezettingsgraad van het gebouw en dat de meegedeelde cijfers in deze enkele gevallen niet representatief zijn.

In de praktijk onderscheidt Befimmo de uitstoot als volgt:

- > De "directe beheerde" uitstoot, gerelateerd aan de brandstoffen (gas, stookolie) aangekocht door de eigenaar voor verwarmingsdoeleinden en de werking van eventuele back-up units. Bij deze uitstoot komt nog de uitstoot bij die verband houdt met het lekken van koelgas uit koelinstallaties en/of warmtepompen die worden gebruikt voor de klimaatregeling in beheerde gebouwen, waarop een standaard verliescoëfficiënt van 15% per jaar wordt toegepast (aanbevelingen van het ADEME). Een extrapolatie van de verliezen op basis van het relatieve gemiddelde volgens het type machine en het type vloeistof in verhouding tot de oppervlakte van de portefeuille wordt ook toegepast voor alle machines die niet in de technische inventaris zijn opgenomen;
- > Naast de uitstoot in verband met de gebouwen van Befimmo, is er ook de directe uitstoot van de bedrijfswagens van de werknemers van Befimmo en Silversquare;
- > De "indirecte beheerde" uitstoot, die betrekking heeft op de elektriciteit en warmte die de eigenaar aankoopt voor de gemeenschappelijke ruimtes en de huurders;
- > De "indirecte niet-beheerde" uitstoot, met betrekking tot het gebruik van elektriciteit, warmte en brandstoffen (gas, stookolie) aangekocht door huurders in gebouwen die niet beheerd worden door de Vennootschap. Bij deze uitstoot moet alle andere niet-beheerde uitstoot worden opgeteld (aankoop van goederen en diensten, afvalproductie, kapitaalgoederen, teamgemeenschap, enz.

Voor de coworkingruimtes van Silversquare in gebouwen die eigendom zijn van Befimmo, zijn de gegevens die nodig zijn om de koolstofvoetafdruk van elke site te bepalen, rechtstreeks intern beschikbaar. Deze informatie wordt aangevuld met gegevens van de andere centra die zich buiten de portefeuille bevinden. Het geheel vormt de geconsolideerde koolstofvoetafdruk van Befimmo en haar dochterondernemingen.

TCFD-AANBEVELINGEN

GOVERNANCE	STRATEGIE	RISICOBEEHER	INDICATOREN EN DOELSTELLINGEN
Informatieverschaffing over hoe de organisatie omgaat met klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	Informatieverschaffing over de feitelijke en potentiële gevolgen van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten voor de activiteiten, de strategie en de financiële planning van de organisatie, indien dergelijke informatie van wezenlijk belang is.	Informatieverschaffing over hoe de organisatie klimaatgerelateerde risico's identificeert, beoordeelt en beheert.	Informatieverschaffing over de indicatoren en doelstellingen die worden gebruikt om relevante klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen en te beheren, indien deze informatie van wezenlijk belang is.

Governance

TOEZICHT VAN DE RAAD

De Raad van Bestuur stuurt de ESG-strategie, met inbegrip van klimaat- en duurzaamheidsgerelateerde aspecten. Hij bepaalt en keurt budgetten goed en neemt belangrijke beslissingen in verband met deze strategie.

Het Auditcomité is verantwoordelijk voor het toezicht op het risicobeheer, terwijl het Benoemings- en Remuneratiecomité belast is met het bepalen van de variabele beloning van de leden van het Uitvoerend Comité die gekoppeld is aan ESG-doelstellingen.

TOEZICHT VAN HET MANAGEMENT

De ESG-Cel bestaat uit zeven personen, inclusief de vier leden van het Uitvoerend Comité (de CEO, de CFO, de CDO en de General Counsel & Secretary General). De Chief Sustainability & Innovation Officer (CS&IO), de Head of Environmental Management (HEM) en de Head of Human Resources (HHR) maken ook deel uit van deze Cel. De Cel komt twee keer per jaar bijeen. Duurzaamheidsthema's worden ook besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité en van de Managers.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Governance	
a) Beschrijf het toezicht van de raad op klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	CDP-vraag C1.1b ESG-governancestructuur, p.58
b) Beschrijf de rol van het management bij de beoordeling en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	CDP-vragen C1.2, C1.2a ESG-governancestructuur, p.58

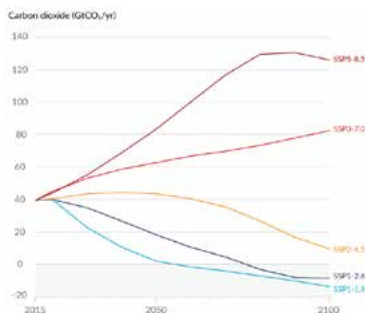
Strategie en risicobeheer

Sinds de industriële revolutie heeft de accumulatie van broeikasgassen in de atmosfeer op een nooit eerder gezien niveau geleid tot een klimaatverandering met talrijke gevolgen. Om de opwarming van de aarde tot minder dan 1,5°C te beperken en zo de gevolgen ervan te beperken, wordt bovendien geleidelijk beleid ingevoerd om de economie in de richting van een koolstofarme overgang te sturen.

Deze trends brengen twee soorten risico's en opportuniteiten met zich mee:

- > Fysiek: risico's en opportuniteiten die verband houden met de blootstelling aan de fysieke gevolgen van de klimaatverandering (stijging van de zeespiegel, warmtekoepels, droogtes, enz.);
- > Overgang: gevolgen van de overgang naar een koolstofarme wereld (regelgeving, politiek, marktontwikkelingen, enz.).

TOEKOMSTIGE JAARLIJKSE UITSTOOT VAN CO₂ IN VIJF ILLUSTRATIEVE SCENARIO'S (BRON: 6^{DE} VERSLAG VAN HET IPCC / WERKGROEP I)



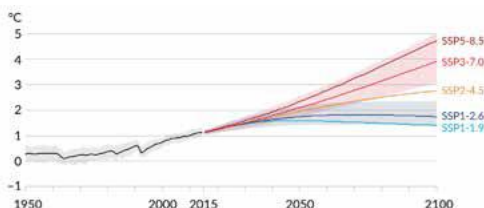
FYSIEKE RISICO'S EN MOGELIJKHEDEN

De portefeuille van Befimmo wordt steeds meer blootgesteld aan extreme weersomstandigheden, zoals overstromingen, stormen en hagel. Deze weersomstandigheden komen steeds vaker voor en worden steeds heviger. Deze evolutie dwingt de Vennootschap om preventieve maatregelen te nemen, aangezien ze zowel de stevigheid van de gebouwen als de veiligheid van de bewoners beïnvloeden.

Om te begrijpen in welke mate de core-portefeuille van Befimmo blootgesteld is aan toekomstige weerspatronen en natuurgevaren, voerde de Vennootschap een analyse uit met behulp van de GRESB-tool. Deze tool gebruikt de databank "Munich Re" als informatiebron. De analyse van de fysieke risico's is gebaseerd op drie wetenschappelijke klimaatscenario's die door het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) zijn aangenomen:

- > RCP2.6: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 1,3 tot 2,4°C;
- > RCP4.5: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 2,1 tot 3,5°C;
- > RCP8.5: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 3,3 tot 5,7°C.

VERANDERING VAN DE MONDIALE OPPERVLAKTETEMPERatuur TEN OPZICHTE VAN 1850-1900 (BRON: 6^{DE} VERSLAG VAN HET IPCC / WERKGROEP I)



Het antwoord van Befimmo op de fysieke impact is als volgt:

- > Een fysieke klimaatrisicobeoordeling uitvoeren om te bepalen welke core-activa moeten worden opgewaardeerd;
- > Voor elk kritieke activa een evaluatie verrichten om te bepalen welke maatregelen moeten worden genomen om de geïdentificeerde risico's te beperken;
- > Het risico te verzekeren door middel van verzekeringspolissen die de portefeuille dekken tegen huurderfing ten gevolge van natuurrampen zoals overstromingen, branden en stormen, met een totale verzekerde waarde die ten minste even hoog is als de balanswaarde van de activa.

OVERGANGSRISICO'S EN -OPPORTUNITEITEN

De COP21 (2015) heeft het mogelijk gemaakt een doelstelling vast te stellen om de opwarming van de aarde als gevolg van menselijke activiteiten tegen 2100 "aanzienlijk onder" 2°C te stabiliseren (ten opzichte van de temperatuur van het pre-industriële tijdperk) en zelfs te streven naar een beperking van deze temperatuurstijging tot 1,5°C.

Op 13 november 2021 werd in Glasgow de COP26 afgesloten, waarbij alle landen het eens werden over het klimaatpact van Glasgow om de 1,5°C-grens te handhaven en de resterende elementen van de Paris Agreement af te ronden.

Het klimaatpact van Glasgow, in combinatie met de toegenomen ambitie en actie van de landen, betekent dat de 1,5°C-doelstelling in zicht blijft en biedt een kans om de maatregelen ter bestrijding van de klimaateffecten op te voeren, maar die doelstelling kan alleen worden bereikt door gezamenlijke en onmiddellijke wereldwijde inspanningen.

Om deze doelstellingen op Europees niveau te bereiken, zou de uitstoot van broeikasgassen tegen 2050 met 80-95% moeten worden teruggedrongen ten opzichte van het uitstootniveau van 1990. Europa heeft echter moeite om deze ambitieuze doelstelling te handhaven, wat de Europese Raad er eind 2020 toe heeft gebracht de Europese doelstelling om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 te verminderen, te verhogen. Deze Europese doelstelling was aanvankelijk vastgesteld op -40% en werd later aangepast tot -55% om de doelstelling van beperking van de temperatuurstijging tot 1,5°C te halen. Volgens de effectbeoordeling van de Europese Commissie moeten de grootste inspanningen om de doelstelling van -55% te bereiken, geleverd worden door de bouwsector en de elektriciteitsproductie. Het engagement van België in dit proces heeft geleid tot de ontwikkeling van een koolstofarme strategie voor 2050. Voor de tertiaire sector streeft elk gewest ernaar om tegen 2050 een energieneutraal of koolstofneutraal gebouwenbestand te hebben op het vlak van verwarming, warm water, koeling en verlichting.

Deze Europese doelstellingen zullen de renovaties in de gebouwenportefeuilles zeker versnellen. Een bedrijf dat geen rekening houdt met klimaatrisico's kan reputatieschade en financieel verlies lijden. Activa zouden hun aantrekkelijkheid verliezen aangezien de gebruikers niet langer enkel op zoek zijn naar comfortabele en mooi uitzijnde werkruimten. De wereldwijde tendens onder gebruikers om verhuurders uit te dagen de milieuprestaties van hun gebouwen te verbeteren, neemt snel toe. Een vermindering van de aantrekkelijkheid van de activa kan dan ook leiden tot een daling van het verhuurpotentieel van gebouwen, wat uiteindelijk leidt tot een daling van de inkomsten en de waarde van een bedrijf. Naast het bewustzijn van de klimaatverandering bepalen ook kostenoverwegingen, als gevolg van een verhoging van de milieueffingen, het gedrag van de gebruikers.

Het antwoord van Befimmo op de overgangsimpact is als volgt:

- > Voortdurend toezicht op en naleving van de geldende wetten en normen;
- > Deelnemen aan sectororganen om opkomende wetgeving in een vroeg stadium op te volgen en de voorkeuren van de gebruikers voortdurend te analyseren;
- > De koolstofvoetafdruk van de Vennootschap in haar waardeketen evalueren, een strategie bepalen om die voetafdruk te verkleinen en actiemiddelen identificeren.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Strategie	
a) Beschrijf de klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten die de organisatie heeft geïdentificeerd voor de korte, middellange en lange termijn.	CDP-vragen C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a
b) Beschrijf de impact van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op de activiteiten, strategie en financiële planning van de organisatie.	CDP-vragen C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4
c) Beschrijf de veerkracht van de strategie van de organisatie, rekening houdend met verschillende klimaatgerelateerde scenario's, waaronder een 2°C of lager scenario.	CDP-vragen C3.2, C3.2a Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.69

Risicobeheer	
a) Beschrijf de processen van de organisatie voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
b) Beschrijf de processen van de organisatie voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
c) Beschrijf hoe de processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's zijn geïntegreerd in het algehele risicobeheer van de organisatie.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a

Indicatoren en doelstellingen

Details over onze uitstoot zijn te vinden onder "Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering" op pagina's 69 en 218 van dit Verslag. Onze meest recente CDP klimaatvragenlijst bevat details over de methodologieën, de inspanningen voor de beperking van en de aanpassing aan de klimaatverandering. Beide documenten zijn beschikbaar op de website van Befimmo.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Indicatoren en doelstellingen	
a) Maak bekend welke maatstaven de organisatie gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen in overeenstemming met haar strategie en risicobeheerproces.	CDP-vragen C4.2, C4.2b, C9.1
b) Vermeld de scope 1-, scope 2- en, indien van toepassing, scope 3-uitstoot van broeikasgassen (BKg) en de daaraan verbonden risico's.	CDP-vragen C6.1, C6.3, C6.5 Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.69 Milieuprestaties, p.218
c) Beschrijf de doelstellingen die de organisatie hanteert om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beheren en de prestaties ten opzichte van de doelstellingen.	CDP-vragen C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b

Sociale prestaties

SOCIALE INDICATOREN

Alle teamleden worden uitgedrukt in aantal personeelsleden, behalve de opleidingsuren en -kosten, die worden uitgedrukt in Voltijdsequivalenten (VTE). Alle met een **V** gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Alle teamleden zijn werkzaam op het hoofdkantoor van de Vennootschap in België.

Talent en prestatie

VERDELING VAN HET TEAM

Teamleden (#)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Raad van Bestuur		2-7	9	10	V
Uitvoerend Comité		2-7	4	4	
Management		2-7	10	10	
Andere teamleden		2-7	79	90	

In het verslagjaar telde Befimmo 89 leden in haar team (externe consultants en het Uitvoerend Comité niet meegerekend).

DIVERSITEIT VAN DE BESTUURSORGANEN

Diversiteit in de Raad volgens geslacht (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	33%	30%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	67%	70%	V

Diversiteit in de Raad volgens leeftijd (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	33%	10%	
Meer dan 50 jaar		405-1	67%	90%	

PERSONEELSDIVERSITEIT

Diversiteit van het personeelsbestand volgens geslacht per functiecategorie (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Uitvoerend Comité					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Management					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	20%	30%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	80%	70%	V
Andere teamleden					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	46%	47%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	54%	53%	V

Globaal gezien heeft Befimmo een goed evenwicht tussen mannen en vrouwen in haar team (57%-43% M/V, tegen 54%-46% M/V in 2021).

Diversiteit van het personeelsbestand volgens leeftijd per functiecategorie (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Uitvoerend Comité (gemiddelde leeftijd)			49	50	
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	75%	50%	
Meer dan 50 jaar		405-1	25%	50%	
Management (gemiddelde leeftijd)			44	44	
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	70%	70%	
Meer dan 50 jaar		405-1	30%	30%	
Andere teamleden (gemiddelde leeftijd)			42	41	
Onder de 30 jaar		405-1	9%	12%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	70%	68%	
Meer dan 50 jaar		405-1	21%	20%	

Diversiteit van het personeelsbestand volgens nationaliteit	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Nationaliteiten onder teamleden (#)		405-1	4	4	
Nationaliteiten onder teamleden (%)		405-1	4%	4%	

ANCIËNNITEIT

Gemiddelde anciënniteit (jaren)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Uitvoerend Comité			9,51	12,57	
Management			8,28	8,01	
Andere teamleden			6,20	5,02	

De algemene anciënniteit van het team bedraagt 6,43 jaar, tegen 5,43 jaar in 2021.

INTERNE ORGANISATIE

Arbeidstijd	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Voltijdse teamleden		2-7	77	85	
Vrouwen (#)		2-7	29	35	
Mannen (#)		2-7	48	50	
Vrouwen (%)		2-7	33%	35%	
Mannen (%)		2-7	54%	50%	
Deeltijdse teamleden		2-7	12	15	
Vrouwen (#)		2-7	9	11	
Mannen (#)		2-7	3	4	
Vrouwen (%)		2-7	10%	11%	
Mannen (%)		2-7	3%	4%	

Contracttype	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Vaste contracten (#)		2-7	89	100	
Vrouwen (#)		2-7	38	46	
Mannen (#)		2-7	51	54	
Vrouwen (%)		2-7	43%	46%	
Mannen (%)		2-7	57%	54%	
Tijdelijke contracten (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (#)		2-7	0	0	
Mannen (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (%)		2-7	0%	0%	
Mannen (%)		2-7	0%	0%	
Werknemers zonder gegarandeerde uren (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (#)		2-7	0	0	
Mannen (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (%)		2-7	0%	0%	
Mannen (%)		2-7	0%	0%	
Arbeidskrachten die geen werknemer zijn (#)		2-8	8	6	
Stagiaires (#)			3	0	

Tot de arbeidskrachten die geen werknemer zijn, behoren de leden van het Uitvoerend Comité en externe arbeidskrachten.

LOOPBAANONTWIKKELING

Opleiding en ontwikkeling van het personeel	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Werknemers met een jaarlijkse evaluatie volgens geslacht					
Vrouwen (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Mannen (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Werknemers met een jaarlijkse evaluatie volgens functiecategorie					
Uitvoerend Comité (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Management (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Andere teamleden (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Opleidingsuren per teamlid volgens geslacht					
Vrouwen (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	1 283 u	1 690 u	✓
Mannen (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	1 665 u	2 090 u	✓
Opleidingsuren per teamlid volgens functiecategorie					
Uitvoerend Comité (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	16	88	✓
Management (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	28	116	✓
Andere teamleden (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	35	24	✓
Opleidingskosten (€)			2 032,4 €	2 352,90 €	
Opgeleide vaste teamleden (#)			89	93	
Gevallen van interne mobiliteit (#)			4	3	
Gevallen van interne promotie (#)			7	7	

Gemiddeld hebben de teamleden 33,7 uur opleiding per persoon gevolgd, tegen 34,9 uur in 2021.

TOTALE JAARLIJKSE VERGOEDING

Ratio van de jaarlijkse totale vergoeding (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Jaarlijkse totale vergoedingsratio		2-21	2,2%	2,2%	
Variatie in de jaarlijkse totale vergoedingsratio		2-21	0%	0%	

LOONVERHOUDING VAN HET PERSONEEL

Loonkloof tussen mannen en vrouwen (% vrouwen/mannen)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Uitvoerend Comité	Diversity-Pay	405-2	68,1%	70,1%	✓
Management	Diversity-Pay	405-2	-9,4%	-8,9%	✓
Andere teamleden	Diversity-Pay	405-2	32,1%	32,3%	✓

De totale loonkloof tussen mannen en vrouwen bedraagt 33,1%, tegen 30,2% in 2021.

PERSONEELSAANKOMSTEN

Aankomsten volgens geslacht	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Vrouwen (#)	Emp-Turnover	401-1	1	8	✓
Vrouwen (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	8%	✓
Mannen (#)	Emp-Turnover	401-1	1	5	✓
Mannen (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	5%	✓
Aankomsten volgens leeftijd	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Onder de 30 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	0	3	✓
Onder de 30 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	3%	✓
Tussen 30 en 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	2	9	✓
Tussen 30 en 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	9%	✓
Meer dan 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	✓
Meer dan 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	✓

De gemiddelde leeftijd van nieuwe teamleden is 34 jaar, tegen 35 jaar in 2021.

Aankomsten volgens regio	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
België (#)	Emp-Turnover	401-1	2	13	✓
België (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	13%	✓

PERSENEELSVERTREKKEN

Vertrekken volgens geslacht	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Vrouwen (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	✓
Vrouwen (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	6%	✓
Mannen (#)	Emp-Turnover	401-1	5	1	✓
Mannen (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	1%	✓

Vertrekken volgens leeftijd	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Onder de 30 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	1	0	✓
Onder de 30 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	0%	✓
Tussen 30 en 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	✓
Tussen 30 en 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	6%	✓
Meer dan 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	4	1	✓
Meer dan 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	4%	1%	✓

De gemiddelde leeftijd van teamleden die de Vennootschap verlieten is 44 jaar, tegen 42 jaar in 2021.

Vertrekken volgens regio	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
België (#)	Emp-Turnover	401-1	13	7	✓
België (%)	Emp-Turnover	401-1	15%	7%	✓

Turnover split	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Aantal vrijwillige vertrekken (#)	Emp-Turnover	401-1	6	3	
Aantal vrijwillige vertrekken (%)	Emp-Turnover	401-1	7%	3%	
Aantal ontslagen (#)	Emp-Turnover	401-1	5	4	
Aantal ontslagen (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	4%	
Aantal pensioenvertrekken (#)	Emp-Turnover	401-1	2	0	
Aantal pensioenvertrekken (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	0%	

BEHOUD VAN PERSENEEL

Behoud	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Behoud van personeel (%)			89%	106%	

In 2021 heeft Befimmo haar team met 6% uitgebreid ten opzichte van 2020, wat het percentage boven 100% verklaart.

Welzijn

TEAMLEDEN

Gezondheid en veiligheid van het personeel	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Absenteïsme - korte termijn (%)	H&S Emp	403-9	2,0%	1,4%	✓
Absenteïsme - lange termijn (%)	H&S Emp	403-9	4,9%	4,3%	✓
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Werkgerelateerde sterfgevallen (#)	H&S Emp	403-9	0	0	✓
Werkgerelateerde sterfgevallen (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Werkgerelateerde ongevallen met ernstige gevolgen (behalve sterfgevallen) (#)		403-9	0	0	
Werkgerelateerde ongevallen met ernstige gevolgen (behalve sterfgevallen) (%)		403-9	0,0%	0,0%	
Registreerbare werkgerelateerde ongevallen (#)	H&S-Comp	403-9	1	3	✓
Registreerbare werkgerelateerde ongevallen (%)		403-9	1,0%	3,0%	
Totaal gewerkte uren (uren)		403-9	120 514	144 155	
Personeelsleden met een handicap (#)			1	1	
Sterfgevallen als gevolg van beroepsziekten (#)		403-10	0	0	
Registreerbare gevallen van beroepsziekten (#)		403-10	0	0	
Teamleden gedekt door een ziekteverzekering (%)			100%	100%	

De belangrijkste soorten arbeidsongevallen zijn ongevallen op werven en op weg naar het werk. Alle teamleden zijn gedekt door een ziektekostenverzekering, d.w.z. alle voltijdse en deeltijdse werknemers.

Ouderschapsverlof	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Totaal aantal werknemers dat ouderschapsverlof opnam gedurende het jaar		401-3	13	9	
Vrouwen (#)		401-3	8	6	
Mannen (#)		401-3	5	3	
Totaal aantal werknemers dat tijdens de referentieperiode na afloop van het ouderschapsverlof weer aan het werk is gegaan		401-3	13	9	
Vrouwen (#)		401-3	8	6	
Mannen (#)		401-3	5	3	
Percentage werkherhervatting na ouderschapsverlof (%)		401-3	100%	100%	

Iedereen die recht heeft op ouderschapsverlof krijgt de gelegenheid dit op te nemen.

Algemene tevredenheid	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External Assurance
Stakingsdagen (#)			0	0	

HUURDERS

Tevredenheid van de huurders	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External assurance
Tevredenheidsgraad van de huurders (NPS)			22 (GOOD)	Niet berekend	

ACTIVA

Gezondheid en veiligheid van activa	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Beoordelingen van de gezondheid en veiligheid van activa (%)	H&S-Asset	416-1	96%	87%	V
Gevallen van niet-naleving van de voorschriften inzake gezondheid en veiligheid van activa (#)	H&S-Comp	416-2	9	2	V

Er waren tijdens de verslagperiode geen gevallen van niet-naleving van regelgeving en/of vrijwillige codes betreffende de veiligheids- en gezondheidseffecten van producten en diensten.

Gemeenschap

Community engagement	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Betrokkenheid in de gemeenschap (%)	Comty-Eng	413-1	22%	32%	V
Liefdadigheidsactiviteiten (#)			7	9	
Teamleden die deelnamen aan liefdadigheidsactiviteiten (#)			50	50	
Teamleden die deelnamen aan liefdadigheidsactiviteiten (%)			56%	50%	
Budget toegekend aan liefdadigheidsactiviteiten (€)			7 000 €	18 280 €	

ENGAGEMENT TEN AANZIEN VAN DE BETROKKEN PARTIJEN

Befimmo heeft haar externe en interne betrokken partijen als volgt geïdentificeerd en in kaart gebracht:

Betrokken partijen	Verwachtingen	Antwoorden en communicatiemiddelen	Frequentie
Financiële gemeenschap	> Financiële en strategische transparantie > In lijn met de corporate governance principes > Ethiek > Zakelijke duurzaamheid > Financiële prestatie	> Jaarlijkse algemene vergaderingen > Financiële verslagen > Persberichten > Roadshows, beurzen en investor days > Informatie op de website en op social media (LinkedIn en Instagram) > Regelmatig contact met het departement IR & Communication	> Jaarlijks > Occasioneel > Regelmatig
Overheden en politiek	> Opvolging van de wetgeving > Goede relatie en open dialoog met de verschillende instanties	> Transparant en geregeld contact tijdens de (her)ontwikkelingsprojecten	> Regelmatig
Vereinigingen en multistakeholder-forums	> Bewustwording van de uitdagingen > Informatiedeling, samenwerking	> Betrokkenheid in verschillende projecten > Vergaderingen, workshops, seminars	> Occasioneel
Huurders en gebruikers	> Comfort, welzijn, veiligheid > Innovatieve oplossingen > Aanpasbare ruimtes en flexibiliteit > Goede relatie met de Property Manager > Interessant dienstenaanbod, inclusief alternatieve mobiliteitsoplossingen	> Helpsite, contactdienst > Stipte tevredenheidsenquêtes > Newsletters > Regelmatig contact met het Commercieel departement en het Property Management > Dagelijks contact met het hospitality team van Silversquare	> Regelmatig
Leveranciers en onderaannemers	> Eerlijke arbeidspraktijken > Veiligheid en welzijn > Goede relatie met het voornaamste Befimmo-contact > Compliance > Samenwerkingsmogelijkheden	> Charter voor verantwoordelijke aankopen > Ontmoetingen > Geregelde communicatie	> Regelmatig
Lokale gemeenschappen en buurtbewoners	> Transparante communicatie over de (her)ontwikkelingsprojecten > Evenementen en informatiesessies > Verbetering van het gemeenschapsleven > Inclusieve projecten, open naar de stadsgemeenschappen	> Nauwkeurige en tijdige communicatie over (toekomstige) projecten in de buurt	> Occasioneel
Actoren van de bouw: architecten, studio's, bureaus, aannemers, vakmensen	> Duidelijke en frequente communicatie over de werven > Veiligheid op de werf	> Werfvergaderingen > Geregelde communicatie > Lastenboek > Werfbezoeken	> Regelmatig
Followers op social media	> Delen van informatie > Regelmatige "spot" informatie	> Berichten en stories op LinkedIn en Instagram	> Regelmatig
Teamleden	> Goede en eerlijke arbeidsomstandigheden > Professionele ontwikkeling > Algemene en persoonlijke prestaties > Opleiding > Comfort, welzijn, veiligheid op het werk > Motiverende compensatie	> Permanente communicatie (via het Intranet, de schermen, Teams-kanalen en Yammer) > Team events en afterworks > Transversale werkgroepen (Comité B+, LynX-programma) > Jaarlijkse evaluaties en tevredenheidsenquêtes, Vox Collector > Employee Assistance Programme > Permanente opleidingsmogelijkheden (taal- en IT-lessen, mindfulness, time management)	> Dagelijks

Externe betrokken partijen

FINANCIËLE GEMEENSCHAP

De afdeling Communicatie heeft de verantwoordelijkheid om transparant te communiceren over de activiteiten van de Vennootschap en ook over hun opvolging. De informatie wordt gepubliceerd in de vorm van verslagen en persberichten. Het departement organiseerde evenementen zoals roadshows en investors days voor de investeerders, conference calls en presentaties voor de analisten, en algemene vergaderingen voor de aandeelhouders. Befimmo was ook aanwezig op financiële beurzen. In dit kader worden de media daarom ook als belangrijke betrokken partijen beschouwd vanwege hun rol bij het doorgeven van informatie aan de bevolking en aan onze belangrijke betrokken partijen.

Befimmo werkt samen met banken voor al haar financieringen, en sinds 2021 voor haar duurzame financieringen volgens haar Green Financing Framework.

OVERHEDEN EN POLITIEK

- > **Europese Unie:** Befimmo volgt de ontwikkelingen van de nieuwe EU-wetgeving op de voet.
- > **Brussel: Leefmilieu Brussel:** Befimmo ziet er op toe om goede relaties te hebben en te handhaven en synergieën te smeden met Leefmilieu Brussel. Dit waarborgt een goede opvolging van de regionale wetgeving en vergemakkelijkt de wisselwerking in de ontwerpfasen van (her)ontwikkelingsprojecten.
- > **Vlaanderen:** alle vergunningsaanvragen worden ingediend via het digitale platform "Omgevingsloket".
- > **Wallonië:** de contacten verlopen rechtstreeks met de administraties.

VERENIGINGEN, PARTNERSCHAPPEN EN MULTI-STAKEHOLDERFORUMS

Befimmo is lid van verschillende verenigingen, met als voornaamste doel informatie uit te wisselen. Deze verenigingen hebben geen enkel politiek doel en worden niet beschouwd als een lobbyactiviteit. Om een brede dialoog met meerdere partijen te kunnen onderhouden, moet Befimmo contacten onderhouden met bedrijven, verenigingen en multi-stakeholderforums.

BVS

Befimmo blijft zich sterk inzetten in haar relatie met de **Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)**. De BVS en Befimmo hebben dus ook in 2022 weer actief samengewerkt, via werkgroepen, om de federale en regionale voorschriften inzake vastgoed te integreren. De CEO maakt deel uit van de raad van bestuur van de BVS. De Head of Environment is voorzitter van de Technische Commissie — Duurzaamheid.

The Shift

Befimmo is actief lid van het Belgisch netwerk **The Shift**, dat meer dan 560 organisaties groepeerd die zich inzetten voor duurzame ontwikkeling. Befimmo is via The Shift toegetroten tot de Belgian Alliance for Climate Action (BACA). Deze alliantie is een gemeenschap van Belgische organisaties die hun klimaatambities ernstig nemen en kiezen voor de weg van de wetenschap voor het opstellen van doelstellingen.

CBFI

De **Cercle Belge Des Femmes de L'immobilier** brengt vrouwelijke kaderleden samen om een ruimte voor uitwisseling en goede praktijken te creëren. De Chief Development Officer is medeoprichter van de CBFI.

HUURDERS EN GEBRUIKERS

Befimmo streeft naar een regelmatig contact met haar huurders. Ze worden op de hoogte gehouden van de werken in hun gebouw, maar er is ook een gerichte communicatie telkens er een nieuwe dienst in hun werkomgeving wordt ingevoerd. Doelgerichte communicatie Het IR & Communicatieteam van Befimmo begeleidt de Property Managers om duidelijke en coherente communicatie te verstrekken.

Doelgerichte communicatie

Het Commerciële departement is verantwoordelijk voor de uitleg van alle voordelen van een gebouw aan de potentiële huurder. Dit gebeurt via regelmatig contact en bezoeken aan een gebouw. Wanneer de huurder het contract ondertekent, leidt de Property Manager van het gebouw hem rond, waarbij hij alle praktische en technische aspecten van het gebouw uitlegt, zoals veiligheidsthema's, maar ook informatie over infrastructuur en diensten. Alle nodige informatie wordt ook naar de huurder gestuurd.

De Communicatie- en Hospitality-departementen van Befimmo ondersteunen de Property Managers bij punctuele events om te zorgen voor een duidelijke en coherente communicatie via kanalen zoals nieuwsbrieven, schermen in de inkomhallen, enquêtes, evenementen en informatiesessies.

Helpsite

Dit sterk presterend instrument helpt de Property Manager om de incidenten en interventie-aanvragen te plannen, uit te voeren en op te volgen. Het is een online en collaboratieve applicatie die een beveiligde externe toegang voor de huurders (en leveranciers) biedt. De Helpsite maakt het voor het Property Management mogelijk om het beheer van de incidenten te optimaliseren en om de huurders te garanderen dat hun ingediende aanvragen goed opgevolgd worden. De Property Managers sturen de Helpsite gebruikersgids naar elke nieuwe huurder en geven de nodige uitleg over dit essentiële instrument.

LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS

Om de duurzaamheidsaanpak verder te integreren in haar bevoorradingsketen, heeft Befimmo een Gedragscode voor Leveranciers ontwikkeld om haar verwachtingen tijdens het engagement van haar leveranciers duidelijk te communiceren.

LOKALE GEMEENSCHAPPEN EN BUURTBEWONERS

Befimmo wil graag dat elk gebouw in haar portefeuille harmonieus past in de omgeving waar het gevestigd is, zowel architecturaal als door de gedeelde diensten die er worden aangeboden en de activiteiten die er plaatsvinden.

Befimmo wil beantwoorden aan de verwachtingen van de externe gemeenschap door gebouwen te ontwerpen die open zijn naar de stad, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van de diensten die in het gebouw worden aangeboden.

ACTOREN VAN DE BOUW: ARCHITECTEN, STUDIEBUREAUS, AANNEMERS, VAKMENSEN

- > Het **Project-departement** staat in voor de samenhang en de samenwerking tussen de verschillende actoren in de stadia van de programmering en het ontwerp van haar (her)ontwikkelingsprojecten;
- > Het **Property-departement** staat in voor de samenwerking tussen de actoren bij verbeteringswerken aan gebouwen;
- > Het **Building Information Management (BIM)** systeem is een geheel van processen om de toepassing van bouwprocedures in goede banen te leiden en om de mededeling, de uitwisseling en het beheer van gegevens rond een vastgoedproject te vergemakkelijken;
- > Befimmo volgt en past de **BRE Environmental Assessment Method** (BREEAM)-certificering sinds 2010 toe voor haar hele portefeuille, zowel in exploitatie als voor de (her)ontwikkelingsprojecten;
- > De vereniging **Up4North** groepeerde een tiental vastgoedpartners van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo. De belangrijkste doelstelling van deze vzw is de monofunctionele Brusselse Noordwijk om te vormen tot een levendige en inclusieve Brusselse wijk.

FOLLOWERS OP SOCIAL MEDIA

Met miljarden mensen aangesloten op de sociale media is de online aanwezigheid van Befimmo essentieel om een nieuw publiek aan te trekken en in contact te komen met volgers. De afgelopen jaren heeft Befimmo haar zichtbaarheid op LinkedIn en Instagram vergroot, met respectievelijk 9.304 en 691 volgers eind 2022.

Interne betrokken partijen

De beste manier om te zorgen voor goede betrekkingen met interne betrokken partijen is het onderhouden van een regelmatige dialoog. Befimmo's doel is om de dialoog met haar team blijvend te verbeteren. Dit doet ze door de communicatiemiddelen te verbeteren door ze aan te passen aan elke persoon en situatie, en tegelijk de nadruk te leggen op het menselijk contact.

HET TEAM

Buiten de dagelijkse begeleiding van het HR-departement, heeft Befimmo nog een aantal kanalen aangelegd voor de interne communicatie en samenwerking:

- > Het **Intranet** en de **Teams Flash Info** zijn de belangrijkste communicatiekanalen voor formele en informele informatie.
- > Om de communicatie tussen de departementen te verbeteren en om de transversale projecten te vergemakkelijken, werden verschillende **collaboratieve IT-instrumenten** ingevoerd (Teams, SharePoint en andere programma's worden onderzocht en/of ontwikkeld).

DE RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

De **Raad** werkt mee aan de opmaak en de goedkeuring van de budgetten en aan belangrijke beslissingen op het vlak van duurzaamheid, onder meer tijdens strategische bijeenkomsten van de Raad en tijdens de driemaandelijkse vergaderingen voor de publicatie van de resultaten.

Het **Uitvoerend Comité** verzekert de effectieve leiding en het beheer van de operationele activiteiten van de Vennootschap. Elke maand worden duurzaamheidsthema's besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité.

Ten slotte staat de **ESG-Cel** in voor de ontwikkeling en de opvolging van het Actieplan 2030 en voor de toekenning van de gepaste middelen. Ze werkt actief mee aan de jaarlijkse Directiebeoordeling van het Milieumanagementsysteem ISO 14001.

Actieplan 2030

MILIEUDOELSTELLINGEN

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2022	Doelstelling	Termijn
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot verminderen (vs 2018)	38%	50%	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De specifieke scope 1 & 2 BKG-uitstoot verminderen (vs 2018)	12%	50%	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De absolute scope 3 BKG-uitstoot verminderen (behalve uitstoot in verband met aankopen) (vs 2018)	6%	30% tegen 2030	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Het aandeel groene elektriciteit van gebouwen beheerd door de eigenaar verhogen	100%	100%	2023
7, 13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Herneembare geïnstalleerde capaciteit verhogen	1 194 kWp	2 200 kWp	2025
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar verminderen	152 kWh/m²	116 kWh/m²	2030
13	Bijdragen tot de aanpassing aan klimaatverandering	Zich afstemmen op de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	Lopend	Volledig afgestemd	2026
6	Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water	Waterverbruik verminderen	231,1 l/m²	226,5 l/m²	2030
12	Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie	Bestaande elementen behouden en materialen hergebruiken door projecten ¹ voor te leggen aan een inventaris van materialen	100%	100%	Permanente doelstelling
12	Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie	Flexibele en aanpasbare projecten ¹ bouwen	100%	100%	2030
13, 15	Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging	De selectiecriteria voor bouwmaterialen aanscherpen en verbeteren	Lopend	Kwalitatieve doelstelling	Permanente doelstelling
15	Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit	Het biodiversiteitsbeheer op de portefeuille bestuderen	Lopend	100%	2025
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	Certificaten voor projecten ¹ verkrijgen	100%	100%	Permanente doelstelling
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	"In-Use" certificaten verkrijgen voor gebouwen	44%	35%	2022
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	De in aanmerking komende portefeuille ² voorzien van een energieprestatie-certificaat	100%	100%	2022
9	Innovatieve en duurzame gebouwen creëren	Innovatieve projecten ¹ creëren: duurzaamheid, technische en technologische verbeteringen bevorderen	100%	100%	2025
11	Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoerssystemen	Investeren in de buurt van openbaarvervoersknooppunten Investeren in mobiliteitshubs als er geen openbaarvervoersysteem beschikbaar is	68%	100%	2030
11	Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoerssystemen	De parkeerplaatsen uitrusten met oplaadpunten	12%	100%	2030
12	De milieu-impact van het team verminderen	Het papierverbruik verminderen door te vragen om elektronische inkomende facturen	92%	100%	2022
12	De milieu-impact van het team verminderen	Het papierverbruik verminderen door elektronische uitgaande facturen te verzenden	100%	100%	2022
11	De milieu-impact van het team verminderen	Een flexibele en duurzame mobiliteit bevorderen	36%	40%	2025
12	De milieu-impact van het team verminderen	Afval verminderen door organisch afval te composteren en afval te sorteren	43 kg/VTE	0 kg/VTE	2030

1 Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN, Pacheco).
2 Met uitzondering van een gebouw in herontwikkeling, waarvoor het certificaat is lopen en na renovatie zal worden vernieuwd.

SOCIALE DOELSTELLINGEN

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2022	Doelstelling	Termijn
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	De algemene tevredenheid van het team verhogen	Niet berekend ¹	95%	Permanente doelstelling
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Tevredenheid over de werkbelasting verhogen	Niet berekend ¹	8/10	Permanente doelstelling
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Evenwicht tussen werk- en privéleven verbeteren	Niet berekend ¹	8/10	Permanente doelstelling
3, 8	Gemeenschappen ontwikkelen en animeren	Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren	46 050 m²	51 800 m² 85 000 m²	2023 2025
3	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	Een methode bepalen om de algemene tevredenheid van de huurders te beoordelen	NPS score of 22 (GOOD)	NPS score of at least 30 (GREAT)	Permanente doelstelling
3, 9	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	Het aantal incidenten verminderen waarbij mensen betrokken zijn	9	0	Permanente doelstelling
3, 9	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	De veiligheid verbeteren door inspecties op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming	96%	100%	Permanente doelstelling
11	Gebouwen in de steden integreren	Projecten ² openstellen voor de stad en diens gemeenschap	100%	100%	Permanente doelstelling
4, 10	Gebouwen in de steden integreren	Projecten ² uitvoeren in samenspraak met de betrokken partijen	100%	100%	Permanente doelstelling

GOVERNANCEDOELSTELLINGEN

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2022	Doelstelling	Termijn
5, 10, 16	Zich ethisch gedragen	Een Mensenrechtenbeleid opstellen	Lopend	Gepubliceerd	2023
16	Zich ethisch gedragen	Alle digitalisatieprojecten controleren in het kader van GDPR	100%	100%	Permanente doelstelling
16	ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen	Zich afstemmen op de toekomstige ESG-regelgeving	Lopend	Volledig afgestemd	2026
12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	De nieuwe gedragscode, ondertekend door de leveranciers, in ontvangst nemen	36%	100%	2023
12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	Belangrijke ³ leveranciers evalueren op ESG-aspecten	Op te starten in 2023	100%	2024
4, 12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	Belangrijke ³ leveranciers engageren op ESG-aspecten	Op te starten in 2023	100%	2030
17	Groene investerings-opportunities bevorderen	Analyseren van de mogelijkheden om een kader voor duurzaamheids-gerelateerde leningen (Sustainability Linked Loans) te implementeren	Lopend	Uitgevoerd	2023
17	Transparant communiceren	Jaarlijks deelnemen aan investeerdersvragenlijsten op vrijwillige basis	3	Min. 2	Permanente doelstelling

¹ Wegens de organisatorische veranderingen in verband met het overnamebod heeft Befimmo haar tevredenheidsenquête uitzonderlijk uitgesteld tot H1 2023. De indicatoren met betrekking tot deze enquête werden dus niet berekend in 2022.
² Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN, Pacheco).
³ Belangrijke leveranciers zijn leveranciers die een potentieel risico hebben op ESG-aspecten.



Verslag inzake beperkt nazicht

Onafhankelijk assurance-verslag over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV voor het jaar eindigend op 31 december 2022.

Aan de raad van bestuur,

We hebben de opdracht gekregen van Befimmo NV ("de Vennootschap") om een beperkte assurance-opdracht uit te voeren op geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren ("Geselecteerde Informatie") gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van de Vennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie heeft Befimmo NV de Toepasselijke Criteria gebruikt, die uiteengezet zijn in de toelichting "EPRA Sustainability Performance Indicators" (pagina 213) en "GRI Content Index" (pagina 216) in de sectie ESG-normen van het Jaarlijks Financieel Verslag. De Geselecteerde Informatie moet gelezen en begrepen worden samen met de Toepasselijke Criteria.

De Geselecteerde Informatie in het kader van onze opdracht is vermeld in onderstaande tabel en is geïdentificeerd met de sectie "Niet-financiële overzichten" van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Geselecteerde Informatie			Toepasselijke Criteria
Categorie	Indicator	Beschrijving	
Energie	Elec-Abs	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen	EPRA sBPR
	Elec-LfL	Like-for-like totaal elektriciteitsverbruik	EPRA sBPR
	DH&C-Abs	Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk	EPRA sBPR
	DH&C-LfL	Like-for-Like totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk	EPRA sBPR
	Fuels-Abs	Totaal brandstofverbruik	EPRA sBPR
	Fuels-LfL	Like-for-like totaal brandstofverbruik	EPRA sBPR
	Energy-Int	Intensiteit energieverbruik van de gebouwen	EPRA sBPR
BKG	GHG-Dir-Abs	Totale directe broeikasgasuitstoot	EPRA sBPR
	GHG-Indirect-Abs	Totale indirecte broeikasgasuitstoot	EPRA sBPR
	GHG-Int	Broeikasgasintensiteit van het energieverbruik van de gebouwen	EPRA sBPR
Water	Water-Abs	Totaal waterverbruik	EPRA sBPR
	Water-LfL	Like-for-like totaal waterverbruik	EPRA sBPR
	Water-Int	Waterintensiteit van de gebouwen	EPRA sBPR
	Waste-Abs	Totaal gewicht van het afval per verwijderingsroute	EPRA sBPR
Afval	Waste-LfL	Like-for-like totaalgewicht van afval per verwijderingsroute	EPRA sBPR
	Cert-Tot	Type en aantal duurzaam gecertificeerde activa	EPRA sBPR
Certificering	GRI	Algemene informatieverschaffing over de managementaanpak	GRI
		Percentage en totale hoeveelheid gerecycleerd en hergebruikt water	GRI
		Andere indirecte broeikasgasuitstoot (scope 3)	GRI
		Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen	GRI
		Vermindering van het energieverbruik	GRI
Diversiteit	Diversity-Emp	Genderdiversiteit van werknemers in het directiecomité, management en andere teamleden	EPRA sBPR
	Diversity-Pay	Loonverhouding volgens geslacht in het directiecomité, management en andere teamleden	EPRA sBPR
Medewerkers	Emp Training	Opleiding en ontwikkeling van werknemers volgens geslacht en functiecategorie	EPRA sBPR
	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van werknemers volgens geslacht en functiecategorie	EPRA sBPR
	Emp-Turnover	Nieuwe aanwervingen en omzet volgens leeftijd, geslacht en regio (België)	EPRA sBPR
Gezondheid en veiligheid	H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid van het personeel	EPRA sBPR
	H&S-Asset	Beoordelingen van de gezondheid en veiligheid van activa	EPRA sBPR
Maatschappij	H&S-Comp	Naleving van de voorschriften inzake gezondheid en veiligheid van activa	EPRA sBPR
	Community - Eng	Betrokkenheid in de gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	EPRA sBPR
Governance	Gov-Board	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	EPRA sBPR
	Gov-Select	Proces voor het nomineren en selecteren van het hoogste bestuursorgaan	EPRA sBPR
	Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten	EPRA sBPR
BKG	Carbon Footprint	Emissies in verband met de productie van afval	GHG Protocol

Op basis van ons werk zoals beschreven in dit rapport, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de bovengenoemde Geselecteerde Informatie, zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV, niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van Befimmo NV is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en de verwijzingen ernaar in het Jaarlijks Financieel Verslag alsook voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toepasselijke Criteria.

De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- > Het selecteren en vaststellen van de Toepasselijke Criteria.
- > Het voorbereiden, meten, presenteren en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.
- > Het ontwerpen, implementeren en onderhouden van interne processen en controles over informatie die relevant is voor de voorbereiding van de Geselecteerde Informatie om ervoor te zorgen dat ze vrij zijn van materiële afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.
- > Het verstrekken van voldoende toegang en het beschikbaar stellen van alle benodigde verslagen, correspondentie, informatie en uitleg om de succesvolle voltooiing van de diensten mogelijk te maken.
- > Ons te bevestigen, door middel van schriftelijke verklaringen, dat alle verstrekte informatie, die relevant is voor onze diensten waarvan u op de hoogte bent, en dat de beoordeling of evaluatie van het onderliggende onderwerp aan de hand van de Toepasselijke Criteria, inclusief dat alle relevante zaken, worden weerspiegeld in de Geselecteerde Informatie.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEID

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie te formuleren over de Geselecteerde Informatie op basis van onze procedures. We hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien) met betrekking tot assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), om aan te geven of iets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet vermoeden dat de Geselecteerde Informatie, in alle materiële opzichten, niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

Door deze standaarden toe te passen, zijn onze procedures gericht op het verkrijgen van beperkte zekerheid over het feit dat de Geselecteerde Informatie geen materiële afwijkingen bevat. De procedures die in het kader van een beperkte assurance-opdracht worden uitgevoerd, verschillen qua aard, timing en zijn minder omvangrijk in vergelijking met een redelijke assurance-opdracht. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen in een beperkte assurance-opdracht aanzienlijk lager dan de zekerheid die zou zijn verkregen als een redelijke assurance-opdracht was uitgevoerd.

Ons werk werd uitgevoerd op basis van de gegevens die door Befimmo NV werden verzameld en behouden in de rapporteringsscope zoals hierboven vermeld. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de bovengenoemde Geselecteerde Informatie en niet op alle informatie die is opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag. De beperkte zekerheid omtrent de Geselecteerde Informatie werd enkel uitgevoerd op de Geselecteerde Informatie voor het jaar eindigend op 31 december 2022.

We zijn verplicht om ons werk te plannen en uit te voeren om de gebieden aan te pakken waar we hebben vastgesteld dat er waarschijnlijk een materiële afwijking van de beschrijving van activiteiten met betrekking tot de Geselecteerde informatie zal ontstaan. De procedures die we uitvoerden waren gebaseerd op ons professionele oordeel. Bij het uitvoeren van onze beperkte assurance-opdracht over de beschrijving van activiteiten die zijn ondernomen met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, bestonden onze werkzaamheden voornamelijk uit volgende elementen:

- > Het uitvoeren van analytische procedures en in overweging nemen van het risico van materiële afwijkingen van de Geselecteerde Informatie.
- > Door middel van besprekingen met leidinggevend, een goed begrip verkrijgen van de Vennootschap, haar omgeving, processen en informatiesystemen die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie, voldoende om de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geselecteerde Informatie te identificeren en te beoordelen, en een basis te bieden voor het ontwerpen en uitvoeren van procedures om beperkte mate van zekerheid te verkrijgen om een conclusie te ondersteunen.
- > Procedures over de activiteiten van significante derden die belangrijke controles uitvoeren, die relevant zijn voor de Geselecteerde Informatie.
- > Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie, die betrekking hebben op de herberekening van relevante formules gebruikt in manuele berekeningen en beoordeling of de gegevens op de juiste manier zijn geconsolideerd.

- > Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie inclusief het beoordelen van de assumpties en schattingen van het management.
- > Lezen van de bijhorende toelichting gerelateerd aan de Geselecteerde Informatie en de Toepasselijke Criteria voor consistentie met onze bevindingen.

We passen de International Standard on Quality Control 1 toe en onderhouden dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole, inclusief gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Bij het uitvoeren van onze opdracht hebben we de onafhankelijkheids- en andere ethische vereisten van de Ethische Code voor Professionele Accountants, uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) nageleefd, die gebaseerd is op fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag.

INHERENTE BEPERKINGEN VAN DE GESELECTEERDE INFORMATIE

We hebben een beperkte mate van zekerheid verkregen over het opstellen van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria. Inherente beperkingen bestaan in alle assurance opdrachten.

Elke interne controlestructuur, hoe effectief dan ook, kan de mogelijkheid niet uitsluiten dat fraude, fouten of onregelmatigheden kunnen optreden en onopgemerkt blijven en omdat we selectieve testen gebruiken bij onze opdracht, kunnen we niet garanderen dat fouten of onregelmatigheden, indien aanwezig, zullen worden gedetecteerd.

De zelf gedefinieerde Toepasselijke Criteria, de aard van de Geselecteerde Informatie, en het ontbreken van consistente externe normen maken het mogelijk om verschillende maar aanvaardbare meetmethoden te hanteren die kunnen leiden tot verschillen tussen entiteiten. De aangenomen meetmethoden kunnen ook van invloed zijn op de vergelijkbaarheid van de Geselecteerde Informatie die door verschillende organisaties en van jaar tot jaar binnen een organisatie wordt gerapporteerd naarmate de methodologieën zicht ontwikkelen.

GEBRUIK VAN ONS RAPPORT

Dit verslag wordt uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van Befimmo NV in overeenstemming met ISAE 3000 (Herzien) en met onze opdrachtbrief. Ons werk is ondernomen zodat we aan de raad van bestuur de zaken kunnen rapporteren die we overeenkomstig dit verslag aan hen moeten melden en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot dit rapport op zich te nemen of te aanvaarden aan een andere partij dan de Vennootschap en haar raad van bestuur, erkennen wij dat de raad van bestuur ervoor kan kiezen om dit rapport openbaar beschikbaar te maken voor anderen die er toegang toe willen hebben, wat geen invloed heeft en zal hebben of zal uitbreiden voor welk doel of op welke basis dan ook op onze verantwoordelijkheden. Voor zover toegestaan door de wet, accepteren of aanvaarden wij geen verantwoordelijkheid jegens iemand anders dan de Vennootschap en de bestuurders van de Vennootschap als orgaan voor ons werk, dit rapport of voor de conclusies die we hebben getrokken.

Ondertekend te Zaventem

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

05 Algemene inlichtingen.



IDENTIFICATIE	247
KAPITAAL	248
IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO NV	248
STATUTEN VAN BEFIMMO NV	248
NAAMLOZE VENNOOTSCHAP	248
DOCHTERONDERNEMINGEN	248
IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE VASTGOEDEXPERS	248
GROEPSSTRUCTUUR	249
GESPECIALISEERD VASTGOEDBELEGGINGSFONDS	249
VERKLARINGEN	249
ESG-VERANTWOORDELIJKHEID	250

Identificatie

NAAM

Befimmo NV, een Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) naar Belgisch recht.

ZETEL, WEBSITE EN E-MAILADRES

Kantersteen 47, 1000 Brussel

Tel.: +32 (0)2 679 38 60

Website: www.befimmo.be

E-mailadres van de Vennootschap: contact@befimmo.be

RECHTSVORM

Naamloze Vennootschap.

OPRICHTING

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

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

De statuten werden verschillende keren gewijzigd, en voor het laatst op 1 februari 2023 (gecoördineerd op 2 februari 2023). De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo NV: <https://www.befimmo.be/nl/befimmo-glance/groepsstructuur/befimmo-sa>.

DUUR

Befimmo NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

REGISTER VAN RECHTSPERSONEN

Befimmo NV is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0455.835.167.

REGISTRATIEPLAATS

Brussel.

MAATSCHAPPELIJK BOEKJAAR

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

PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN

- > De statuten van Befimmo NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel en op de website van Befimmo: <https://www.befimmo.be/nl/befimmo-glance/groepsstructuur/befimmo-sa>;
- > De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel;
- > Ze zijn eveneens beschikbaar op de website van Befimmo: <http://www.befimmo.be/nl/investeerders/publicaties>.

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

Kapitaal

UITGEGEVEN KAPITAAL

Op 31 december 2022 bedroeg het kapitaal 413.276.840,12 € en werd vertegenwoordigd door 28.445.971 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort. Op 11 januari 2023 bedroeg het kapitaal 392.319.850,35 € en werd vertegenwoordigd door 27.003.495 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort.

Identiteit van de oprichter van Befimmo NV

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

Statuten van Befimmo NV

De volledige gecoördineerde statuten van Befimmo NV zijn beschikbaar bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank, op de maatschappelijke hoofdzetel van Befimmo alsook op de website: <https://www.befimmo.be/nl/befimmo-glance/groepsstructuur/befimmo-sa>.

Naamloze Vennootschap

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

Dochterondernemingen

Op 31 december 2022, bezat Befimmo NV rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen van Axento SA, 100% van de aandelen van de NV Befimmo Property Services, 100% van de aandelen van de NV Fedimmo, 100% van de aandelen van Kubissimmo SaRL, 100% van de aandelen van de NV Loi 52, 100% van de aandelen van de NV Meirfree, 91,9% van de aandelen van Silversquare Belgium NV, 91,9% van de aandelen van Silversquare Luxemburg NV, 100% van de aandelen van de NV Vitalfree, 100% van de aandelen van de NV ZIN in Noord en 100% van de aandelen van de NV ZIN in Noord 2025. Het bezat eveneens 50% van Sparks Meeting SRL.

Op 24 januari 2023, bezat Befimmo NV rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen van Axento SA, 100% van de aandelen van de NV Fedimmo, 100% van de aandelen van Kubissimmo SaRL, 100% van de aandelen van de NV Loi 52, 100% van de aandelen van de NV Meirfree, 100% van de aandelen van de NV Vitalfree, 100% van de aandelen van de NV ZIN in Noord en 100% van de aandelen van de NV ZIN in Noord 2025.

Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts

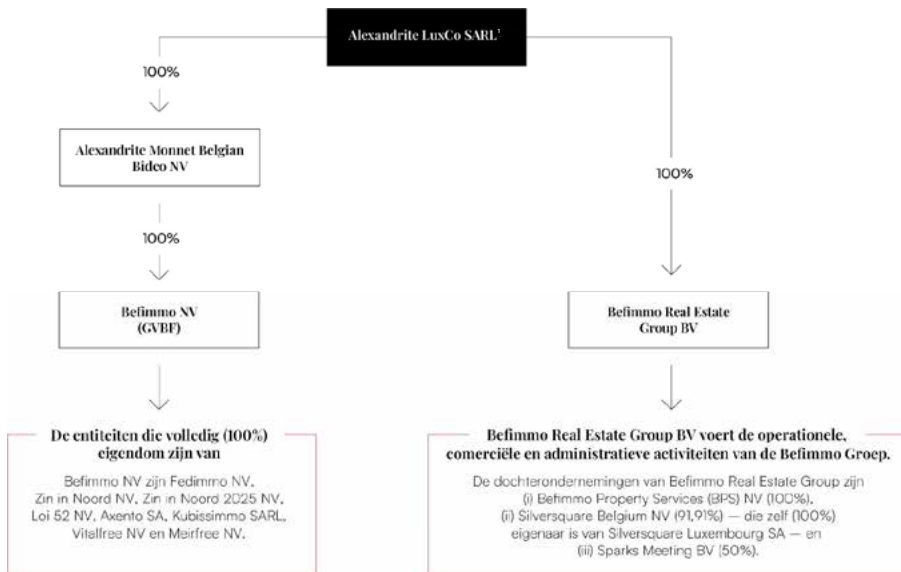
Voor het boekjaar 2022 heeft Befimmo een beroep gedaan op drie vastgoedexperts, namelijk: Dhr. Rod P. Scrivener (JLL), dhr. Ardan Azari (Cushman & Wakefield) en Dhr. Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL). Dhr. Rod P. Scrivener is ook verantwoordelijk voor de coördinatie van deze expertise.

Deze mandaten werden toegekend conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. Deze opdracht loopt van 1 januari 2021, drie jaar lang, tot 31 december 2023.

Het gaat om bedrijven van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en internationale faam.

Groepsstructuur

Op 1 februari 2023, is de groepsstructuur de volgende:



De dochterondernemingen van Befimmo zijn Belgische vennootschappen, behalve Axento SA en Kubissimmo SàRL, Luxemburgse vennootschappen.

Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds

Op 1 februari 2023 werd Befimmo omgevormd van een GVV naar een Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de FOD Financiën is het GVBV onderworpen aan een specifiek reglement.

De opgelegde regels omvatten het volgende:

- > Neem de vorm aan van een Naamloze Vennootschap of een Commanditaire Vennootschap op Aandelen;
- > Een investering beperkt tot onroerend goed;
- > Boekhouding volgens de IFRS-regels, met inbegrip van de waardering van de portefeuille tegen marktwaarde;
- > Een jaarlijkse waardering van de vastgoedportefeuille door onafhankelijke deskundigen.

Verklaringen

INFORMATIE VAN DERDEN²

De zelfstandige vastgoedexperts dhr. Rod P. Scrivener (JLL), dhr. Ardalán Azari (Cushman & Wakefield) en dhr. Pieter Paepen hebben aanvaard dat hun waarderingmethodes en de conclusies van hun verslagen in dit Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

De Commissaris heeft aanvaard dat zijn verslag van 27 april 2023 over de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 31 december 2022 in huidig Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

¹ Een vennootschap die volledig wordt gecontroleerd door één van de private vastgoedfondsen van Brookfield.

² Gelieve het hoofdstuk "Corporate governance-verklaring — Andere betrokkenen" op pagina 135 van huidig Verslag te raadplegen voor de identiteit van de Commissaris en de vastgoedexperts.

Deloitte heeft aanvaard dat zijn verslag inzake het beperkt nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren van 21 april 2023 werd opgenomen.

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

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

ESG-verantwoordelijkheid

ALGEMENE INFORMATIE

Contactpersoon & bijkomende inlichtingen

Emilie Delacroix - Chief Sustainability & Innovation Officer

e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Verwijzing naar de externe normen

Sinds vele jaren volgt Befimmo de tendens om haar niet-financiële verslaggeving te standaardiseren door de door EPRA gepubliceerde indicatoren over te nemen, en door te verwijzen naar de GRI-normen en de specifieke GRI-CRESS-richtlijnen voor de vastgoedsector. De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren en de index van de GRI-inhoud is te vinden in het hoofdstuk "Niet-financiële staten" van dit Verslag.

Bovendien is de Vennootschap sinds 2021 begonnen met de implementatie van de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Alle relevante toelichtingen zijn te vinden in het hoofdstuk "Niet-financiële staten" van dit Verslag.

Rapporteringsperiode

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2022. De perimeter loopt tot 31 december 2022.

Rapporteringsperimeter en wijzigingen sinds 1 januari 2022

De perimeter van de Vennootschap is in de loop van het boekjaar 2021 gewijzigd ten gevolge van:

- > 2021 aankopen (Cubus-gebouw, Courbevoie en drie verdiepingen in de A-Tower);
- > 2021 desinvesteringen (Wiertz gebouw, de residentiële gedeeltes van Paradis Express, Planet 2 gebouw en zes niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden;
- > 2022 desinvesteringen (Choux, Ocean House en 22 niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden).

De rapporteringsperimeter voor de activiteiten inzake duurzame ontwikkeling omvat de activiteiten van Befimmo NV en haar dochterondernemingen Befimmo Property Services NV, Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento SA, Kubissimmo SàRL, Loi 52 NV, ZIN in Noord NV, ZIN in Noord 2025 NV en Silversquare Belgium NV (enkel voor de gebouwen uit de portefeuille van Befimmo).

De verbintenissen inzake duurzame ontwikkeling van Befimmo gelden voor heel haar portefeuille. Wel dient opgemerkt dat het beleid dat Befimmo op operationeel niveau hanteert, niet op dezelfde manier kan toegepast worden voor Fedimmo.

De activiteiten die opgenomen zijn in het Milieumanagementsysteem (MMS) zijn activiteiten die Befimmo rechtstreeks controleert. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS uitgewerkt voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. Dit sluit niet uit dat er activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder rechtstreeks invloed op uitoefent, zoals het beheer van de privatieve gedeeltes door de huurders.

Externe controle

Befimmo heeft een beroep gedaan op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. Het Verslag van Deloitte is te vinden in het hoofdstuk "Niet-financiële staten" van dit Verslag.

Methodologie

De methodologie voor de rapportering wordt beschreven in het hoofdstuk "Niet-financiële staten" van dit Verslag.

BIJKOMENDE INFORMATIE

Op de website van Befimmo www.befimmo.be vindt u bijkomende informatie die een nuttige aanvulling kan vormen op het ESG-hoofdstuk van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Het betreft onder meer:

- > Het ESG-beleid (maart 2022);
- > De ESG-inhoud uit vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen (in de vorm van een specifiek hoofdstuk of een afzonderlijk verslag);
- > Eerdere Financiële Jaarverslagen;
- > Het ISO 14001-certificaat;
- > De BREEAM-certificaten;
- > De ESG-beoordelingen.

06 Bijlagen.



BIJLAGE I: BEGRIPPENLIJST	253
BIJLAGE II: BEGRIPPENLIJST VAN DE VASTGOEDINDICATOREN	258
BIJLAGE III: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES	259
BIJLAGE IV: SPREIDING VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER DOCHTERONDERNEMING	262

Bijlage I: Begrippenlijst

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Deze beroepsvereniging werd opgericht onder impuls van de Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (met name de Belgische Real Estate Investment Trusts) en wil zo de belangen van de Belgische REIT-sector behartigen en promoten bij zijn verschillende stakeholders

BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het totaal aantal aandelen in omloop op die datum.

BREAK

De eerste mogelijkheid om een einde te maken aan een huurovereenkomst met een betekende opzegging.

BREEAM (BRE ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

BREEAM is de mondiale methode voor de evaluatie van de milieuprestaties en de duurzaamheid van gebouwen. Het is een referentiestelsel voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen, dat uitgroeide tot de meest gebruikte maatstaf om de milieuprestatie van een gebouw te beschrijven (www.breeam.com).

BVS

Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (www.upsi-bvs.be).

CAP

Een CAP is een afgeleid financieel instrument dat tot de familie van de opties behoort. De aankoop van een CAP maakt bescherming mogelijk tegen een stijging van de rentevoeten tot een vooraf bepaald maximum (uitoefenprijs of strike). Zo kan partij getrokken worden uit dalingen in de rentevoeten. Bij de aankoop van een CAP moet altijd een premie betaald worden.

CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) EN GELIJKAARDIG

De wijken centrum, Leopold, Louiza en Noord evenals de luchthaven van Brussel.

CCS (CROSS CURRENCY SWAP)

Een CCS is een overeenkomst tussen twee partijen om de stromen van rentekosten en de notionele bedragen die uitgedrukt zijn in twee verschillende valuta te ruilen. De ruil van de rentestromen kan gebeuren vast tegen vast, variabel tegen variabel of ook variabel tegen vast (of omgekeerd).

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

Het CDP is een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk die zich inzet voor de vermindering van de broeikasgassen die bedrijven en steden uitstoten. Dit gebeurt aan de hand van een wereldwijde database met gegevens over de emissie van broeikasgassen.

CODE 2020

Belgische Corporate Governance Code die op 9 mei 2019 werd gepubliceerd door de Corporate Governance Commissie. De code bevat de werkwijzen en bepalingen die Belgische beursgenoteerde bedrijven moeten naleven. De Code 2020 vervangt de vroegere versie van 2009 die geraadpleegd kan worden op de site van GUBERNA (www.guberna.be).

COLLAR

Een COLLAR is een combinatie van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) die bestaat uit de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR. Deze combinatie beschermt tegen een rentevoetstijging (door de aankoop van de CAP) met een premie die volledig of gedeeltelijk gefinancierd is door de verkoop van een FLOOR (die de verbintenis inhoudt om een minimale rentevoet te betalen).

DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. De Duitse Raad voor Duurzaam Bouwen is een non-profitorganisatie die veranderingen in de bouw- en vastgoedmarkt bevordert door een passend begrip van kwaliteit te creëren als basis voor verantwoord en duurzaam handelen (www.dgnb.de).

ECONOMISCH HINTERLAND

Brussel, Brussel gedecentraliseerd en rand van Brussel.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL-ESTATE ASSOCIATION)

EPRA is de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt meer dan 450 miljard € aan onroerende activa (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Resultaat van de operationele activiteiten. Voor meer informatie, gelieve pagina 106 van het huidige Verslag te raadplegen. Dit is een Alternative Performance Measure.

ERFPACHT

Tijdelijk zakelijk recht dat de houder, voor minimum 27 en maximaal 99 jaar, het volle genot verleent van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort, tegen betaling aan de eigenaar van een jaarlijkse vergoeding, in geld of natura, als erkenning van het eigendomsrecht. Tijdens de duur van de erfpacht oefent de erfpachter alle rechten uit die aan de eigendom verbonden zijn, maar hij mag niets doen dat de waarde ervan vermindert.

FLOOR

Een FLOOR is een afgeleid instrument dat tot de familie van de opties behoort. De verkoop van een FLOOR maakt mogelijk om een premie innen, terwijl de ontlenaar ervan afziet om partij te trekken van de daling van de rentevoeten onder het vastgelegde niveau (uitoefenprijs of strike). Zie eveneens de definitie van een COLLAR.

FREE FLOAT

Het percentage van de aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om de aandelen waarvoor Befimmo geen transparantieverklaring van een derde heeft gekregen of die niet in het bezit zijn van Befimmo of haar dochterondernemingen.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN)

Autonome publiekrechtelijke instelling voor het toezicht op de financiële en de verzekeringsmarkten in België.

GERAAMDE HUURWAARDE (ERV)

Het gaat om de geraamde huurwaarde van de vastgoedportefeuille, naar het oordeel van de vastgoedexperts.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

GRESB is een initiatief dat de sociale en milieuprestaties van beursgenoteerde en private vastgoedbeleggingen beoordeelt. De verkregen benchmark is het startpunt voor de verbeteringen van deze prestaties evenals voor de collectieve inspanningen naar een meer duurzame vastgoedindustrie (www.gresb.com).

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Het GRI is de organisatie die aan de basis ligt van de opmaak van een standaard voor de verslaggeving inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid die wereldwijd wordt erkend. Het zet zich in voor een voortdurende verbetering en het wereldwijd gebruik van deze standaard (www.globalreporting.org).

GVV (GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP)

Het concept van GVV werd in 2014 in het leven geroepen en streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real-Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)). De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot. De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Internationale boekhoudnormen die werden uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale normen voor de financiële berichtgeving, uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

INDEKKINGSRATIO

(Nominale schulden met vaste rentevoeten + notioneel bedrag van de IRS en de CAP)/totale schuld.

INVESTERINGSWAARDE

De investeringswaarde wordt door de expert bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die behaald kan worden op de datum van de waardebepaling, onder normale verkoopvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, voor aftrek van de overdrachtsbelasting

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Een IRS of renteswap (meestal vast tegen variabel of omgekeerd) is een overeenkomst waarbij twee partijen beslissen om verschillende financiële stromen uit te wisselen, berekend op basis van een notioneel bedrag, een frequentie en een duur die vooraf bepaald zijn.

ISO 14001

De internationale milieumanagementnorm ISO 14001 omschrijft de aanvaarde vereisten voor milieumanagementsystemen. Hij is toegespitst op het proces van voortdurende verbetering in de implementatie van milieudoelstellingen bij bedrijven en andere instellingen. Zij kunnen hun milieumanagement door onafhankelijke milieu-auditoren laten certificeren met de ISO 14001 standaard.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

Koninklijk Besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 JULI 2014

Koninklijk Besluit betreffende Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen.

LTV (LOAN-TO-VALUE)

$LTV = (\text{nominale financiële schulden} - \text{kasstroom}) / \text{reële waarde van de portefeuille}$. Dit is een Alternative Performance Measure.

MMS (MILIEUMANAGEMENTSYSTEEM)

Een MMS is een kader voor het beheer van de milieuprestaties. Het omschrijft hoe de beleidslijnen en doelstellingen moeten ingevoerd en bewaakt worden, hoe uitdagingen moeten aangepakt worden en hoe de werking van verschillende systemen en strategieën geanalyseerd en beoordeeld moet worden.

NETTORESULTAAT

Resultaat zoals opgemaakt volgens de IFRS-boekhoudnormen. Het vertegenwoordigt de winst of het verlies van de periode.

OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten (zonder spreiding van de huurvrije periodes). Dit is een Alternative Performance Measure.

PAYER IRS

Een "payer" IRS (waaronder "betaler van een vaste rente" wordt verstaan) is een IRS waarvoor een vaste rente wordt betaald aan de tegenpartij, in ruil voor een variabele rente.

PRIVATE PLAATSING

Kapitaalophaling bij een beperkt aantal (institutionele) privébeleggers zonder een beroep te doen op het publiek.

PROPERTY MANAGEMENT

Het property management omvat het toezicht op de technische maintenance, de verrekening van de huurgelden en de verrekening van de lasten die aan de gebouwen verbonden zijn en moeten doorgerekend worden aan de huurders.

RATING

Financiële score die Befimmo toegekend krijgt van het ratingbureau Standard & Poor's.

RECEIVER IRS

Een "receiver" IRS (waaronder een ontvanger van een vaste rente wordt verstaan) is een IRS waarvoor een variabele rente aan de tegenpartij wordt betaald, in ruil voor een vaste rente.

REËLE WAARDE

De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt gedetailleerd uiteengezet in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal in de Verenigde Staten.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org).

ROERENDE VOORHEFFING

Dividenden zijn belastbare inkomsten in België. De roerende voorheffing normaal ingehouden op deze inkomsten, betreft, in de meeste gevallen, de definitieve belasting op deze inkomsten.

RPR

Rechtspersonenregister.

SCHULDRATIO

[Verplichtingen — voorzieningen — andere financiële verplichtingen (toegestane indekkingsinstrumenten geboekt op het passief van de balans) — uitgestelde belastingverplichtingen — overlopende rekeningen]/[totale balansactiva — toegestane indekkingsinstrumenten, geboekt op het actief van de balans]. Deze ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

SWAPTION

Optie op een renteswap (interest rate swap). Ze geeft het recht om een call swaption af te sluiten, die de instap in een "receiver" renteswap mogelijk maakt, of een put swaption, waarvoor de tegenpartij Befimmo kan dwingen om in een "payer" swap te stappen.

TAKE-UP

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

TCFD

De Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) verstrekt investeerders informatie over wat ondernemingen doen om de risico's van klimaatverandering te beperken evenals de nodige transparantie over de manier waarop zij worden bestuurd (www.fsb-tcfd.org).

UITKERINGSPERCENTAGE (PAY-OUT RATIO)

Het uitkeringspercentage wordt berekend door het brutodividend te delen door de EPRA earnings.

VASTGOEDBEVAK

Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal. Het stelsel van de Vastgoedbevaks werd in 1995 in het leven geroepen om collectieve beleggingen in vastgoed te promoten.

VELOCITEIT

De velociteit is een indicator van de omloopsnelheid van de aandelen op de geregementeerde markt en wordt berekend door het totale aantal aandelen dat tijdens het boekjaar verwerkt werd te delen door het gemiddelde aantal aandelen in omloop in die periode.

WELL

De WELL Building Standard™ is een middel voor gebouwen en organisaties om meer doordachte en doelbewuste ruimtes op te leveren die de gezondheid en het welzijn van de mens bevorderen door onder andere de kwaliteit van de lucht, het water en het licht te verbeteren (www.wellcertified.com).

WET VAN 12 MEI 2014

Wet betreffende de Geregementeerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

Bijlage II: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR

Het geannualiseerde totaal van de huurgelden in het kader van lopende huurovereenkomsten op de afsluitdatum. Deze houden geen rekening met de lopende huurvrije periodes, noch met de huurgelden van huurovereenkomsten die ingaan na de aangemerkte afsluitdatum.

POTENTIËLE HUUR

De lopende contractuele brutohuur zoals hierboven bepaald, vermeerderd met de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes op de afsluitdatum.

LOPEND BRUTORENEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

De verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde "akte in handen" van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring.

POTENTIEEL BRUTORENEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

De verhouding tussen de potentiële huur en de waarde "akte in handen" van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring.

LOPEND BRUTORENEMENT OP VASTGOEDBELEGGINGEN

De verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde "akte in handen" van de vastgoedbeleggingen.

BEZETTINGSGRAAD VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

De verhouding tussen de geraamde huurwaarde van de ingenomen oppervlaktes en voorverhuurde oppervlakte op de afsluitdatum en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING TOT DE VOLGENDE VERVALDAG

De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun eerstvolgende vervaldag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuuring.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING TOT DE LAATSTE VERVALDAG

De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun laatste vervaldag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuuring.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE EN GETEKENDE TOEKOMSTIGE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN TOT DE VOLGENDE VERVALDAG

De verhouding tussen (i) de som van de lopende en toekomstige contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoedbeleggingen (vastgoed beschikbaar voor verhuur en projecten), vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun volgende vervaldag en (ii) de totale contractuele brutohuur van de vastgoedbeleggingen.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE EN GETEKENDE TOEKOMSTIGE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN TOT DE LAATSTE VERVALDAG

De verhouding tussen (i) de som van de lopende en toekomstige contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoedbeleggingen (vastgoed beschikbaar voor verhuur en projecten), vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun laatste vervaldag en (ii) de totale contractuele brutohuur van de vastgoedbeleggingen.

Bijlage III: Alternative Performance Measures

VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

Begrippenlijst van de Alternative Performance Measures

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
Operationele marge	Het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille", gedeeld door het "Nettohuurresultaat".	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out kosten)	Het "Financieel resultaat" waarvan de rubriek XXIII "Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen" wordt afgetrokken.	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het "Nettoresultaat" waarvan de rubriek XVIII "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en de rubriek XXIII "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva" afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes. De perimeter van de "Like-for-Like" wordt berekend op basis van de definitie van de EPRA.	Maakt mogelijk om de evolutie van de huurinkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.
Vennootschapsbeslating (excl. uitgestelde belasting)	Rubriek XXV "Vennootschapsbelastingen" min de geboekte uitgestelde belastingen.	Geeft een overzicht van effectief opgelopen en verschuldigde belastingen.

Reconciliatietabellen van de Alternative Performance Measures

NETTOHUURRESULTAAT "LIKE-FOR-LIKE"

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Nettohuurresultaat (A)	121 219	119 947
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	16 845	7 445
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuuring (C)	11 544	8 937
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	319	-1 018
Nettohuurresultaat in "Like-for-Like" (A-B-C-D)	92 511	104 584

NETTORESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN EN HET AANDEEL IN DE WINST OF HET VERLIES VAN DEELNEMINGEN

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat (A)	31 516	89 663
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-143 138	5 520
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	131 951	30 579
Variaties van het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de "equity"-methode (D)	-6 541	-9 775
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen en het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen (A-B-C-D)	49 244	63 339

FINANCIËEL RESULTAAT (ZONDER DE VARIATIES VAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN EN CLOSE-OUT COSTS)

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Financieel resultaat (A)	106 584	15 003
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	131 951	30 579
Close-out costs	-2 170	- 458
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B)	-23 198	-15 117

OPERATIONELE MARGE

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	91 252	80 342
Nettohuurresultaat (B)	121 219	119 947
Operationele marge (A/B)	75,3%	67,0%

NETTOVASTGOEDKOSTEN

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	8 879	12 127
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 223	22 039
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25 675	-22 803
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	396	197
IX. Technische kosten	-10 530	-16 055
X. Commerciële kosten	- 955	-2 824
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 900	-2 790
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 160	-3 049
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 479	-4 843
Nettovastgoedkosten	-12 202	-18 001

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EXCL. UITGESTELDE BELASTING)

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
XXV. Vennootschapsbelasting (A)	-1 053	-1 047
Uitgestelde belasting	62	- 44
Vennootschapsbelasting (zonder uitgestelde belasting) (A-B)	-1 116	-1 003

GECONSOLIDEERD

Begrippenlijst van de Alternative Performance Measures

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Loan-to-value (" LTV ")	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. "Kas en kasequivalenten", gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. "Vastgoedbeleggingen" en II.A. "Activa bestemd voor de verkoop". De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRS-aanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en de spreiding van de kosten bij uitgifte van leningen.	Toont de schuldgraad berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.
Total return op eigen vermogen (in %)	Intern rentabiliteitspercentage dat een belegger krijgt over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en met de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de groep te versterken.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in %) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.

Reconciliatietabellen van de Alternative Performance Measures

LOAN-TO-VALUE

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Nominale financiële schuld (A)	1 276 245	1 161 297
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	90 698	2 022
I. C. Vastgoedbeleggingen ¹ (D)	2 732 144	2 822 806
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	17 759	13 133
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 749 903	2 835 939
Loan-to-value (A-B)/C	43,11%	40,88%

GEMIDDELDE (GEANNUALISEERDE) FINANCIERINGSKOST

(in duizend €)	31.12.2022	31.12.2021
Betaalde rente	28 520	19 416
Geannualiseerde betaalde rente (A)	28 520	19 416
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 220 410	1 058 729
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,3%	1,8%

TOTAL RETURN OP EIGEN VERMOGEN (IN € PER AANDEEL EN IN %)

	31.12.2022	31.12.2021
Total return op eigen vermogen (in € per aandeel)	1,24	3,33
Total return op eigen vermogen (in %)	2,1%	5,7%

1 Buiten gebruiksrechten van de huurcontracten van kantooroppervlaktes en gebruiksrechten van de terreinen (IFRS 16).

Bijlage IV: Spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille¹ per dochteronderneming

AXENTO

GROOTHERTOMDOM LUXEMBURG

Axento

BEFIMMO

BRUSSEL LUCHTHAVEN

Gateway

BRUSSEL CENTRUM

Brederode Corner

Central

Keizer

Montesquieu

Poelaert

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Kunst 56

View Building

BRUSSEL NOORDWIJK

Quatuor

BRUSSEL GEDECENTRALISEERD

Goemaere

PLXL

Triomf

BRUSSEL RAND

Fountain Plaza

Ikaros Park

Waterloo Office Park

VLAANDEREN

AMCA

Antwerp Tower

Antwerpen — Meir (erfpacht)

Leuven — Vital Decosterstraat (erfpacht)

WALLONIË

Courbevoie

FEDIMMO

BRUSSEL CENTRUM

Lambermont

Pacheco

Voorlopig Bewind

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Kunst 28

Science-Montoyer

WALLONIË

Liège Paradis Tower - Rue Fragnée

Paradis Express

VLAANDEREN

Knokke-Heist

Tervuren

KUBISSIMMO

GROOTHERTOMDOM LUXEMBURG

Cubus

LOI 52

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Jozef II

Wet 44

Wet 52

MEIRFREE

VLAANDEREN

Antwerpen - Meir

VITALFREE

VLAANDEREN

Leuven — Vital Decosterstraat

ZIN IN NOORD

BRUSSEL NOORDWIJK

ZIN

ZIN IN NOORD 2025

BRUSSEL NOORDWIJK

LIVIN (implementatie van de vergunning)

WTC 3

¹ Exclusief activa bestemd voor de verkoop. Voor meer informatie, gelieve de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo te raadplegen op pagina's 49 tot 51 van dit Verslag.



Befimmo SA/NV

Maatschappelijke zetel:

Kantersteen 47, 1000 Brussel

Register van Rechtspersonen (RPR):

0455.835.167

T: +32 2 679 38 60

contact@befimmo.be

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

Befimmo

Voor bijkomende informatie

Emilie Delacroix
Head of Communication
e.delacroix@befimmo.be

Foto's

Jean-Michel Byl, Filip Dujardin, Alix Bramoprod,
Catherine De Saegher, Jean-Jacques De Neyer,
Save as Studio, Jules Césure, Philippe Piraux.

Vertalingen

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

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Engelstalig Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies zal de Engelse versie primeren.

Creatie, concept, design en realisatie

Tom Point & Vincent Van Meerbeeck — www.TomPoint.be
Befimmo's team