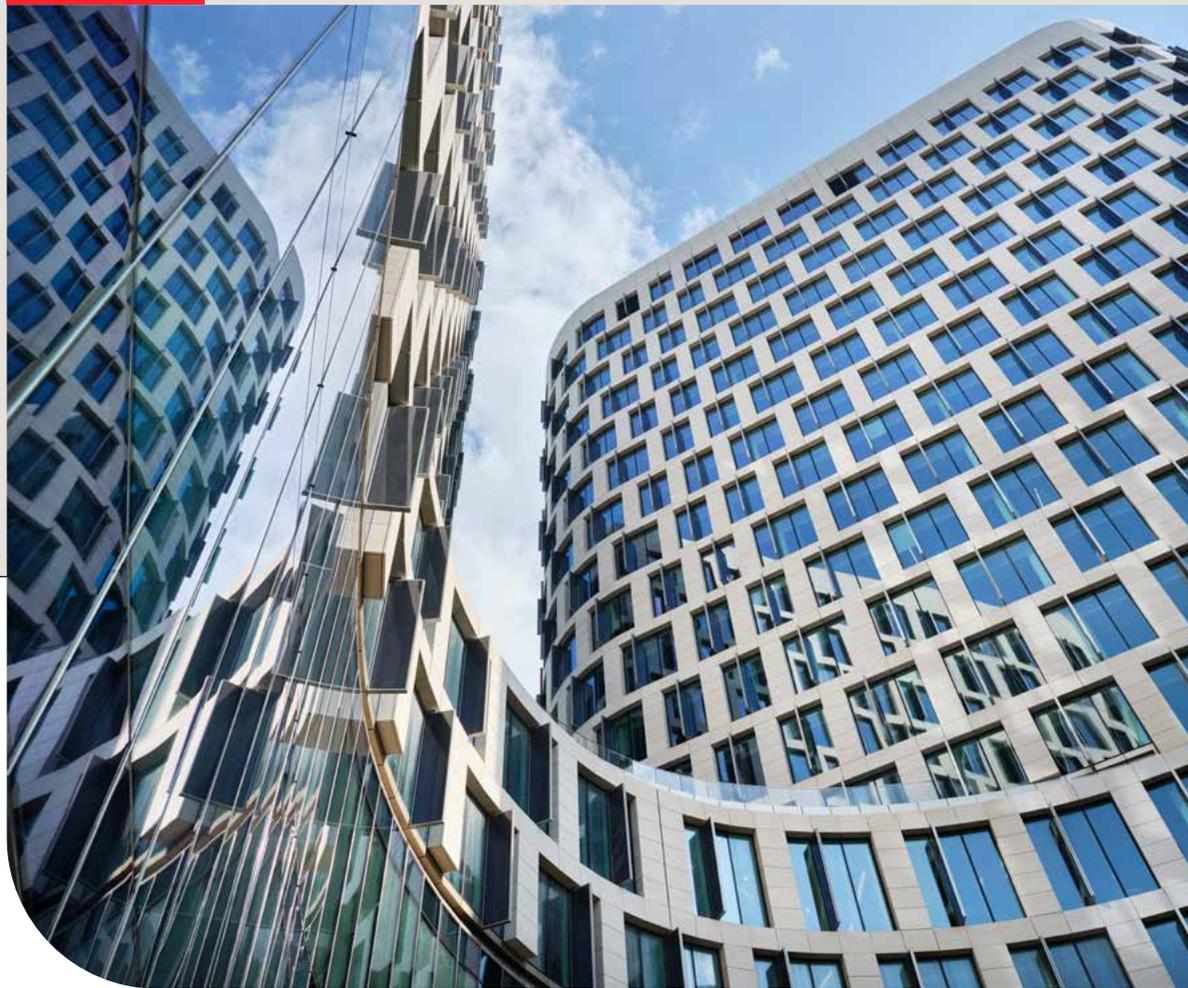


Rapport Financier Annuel.

2022

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

Befimmo



Mot du Président et du CEO

“ Nous tenons à remercier chaleureusement les actionnaires d’avoir suivi Befimmo durant les grandes opérations qui ont marqué son histoire. ”

Chers Actionnaires, Chers Partenaires,

C’est non sans émotion que nous prenons la plume aujourd’hui pour revenir sur cette année 2022 qui aura sans aucun doute marqué l’existence de Befimmo.

Comme vous le savez, Befimmo tourne une page de son histoire. Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA a en effet racheté, fin 2022, 100% des actions de Befimmo suite à une offre publique d’achat.

Ce rachat nous permet d’être mieux armés pour les années à venir, pour déployer la stratégie claire et ambitieuse que nous avons mise en place depuis le début de l’année 2022. Befimmo sera ainsi mieux positionnée comme investisseur, développeur et opérateur immobilier de premier plan dans l’intérêt de ses clients, employés et de toutes les autres parties prenantes.

27 années de cotation boursière

En 1995, Befimmo faisait son entrée en bourse. Cela représente 27 années de confiance et de relations privilégiées avec tous nos partenaires. 27 années de croissance, de développement, de projets ambitieux et exemplaires. 27 années de cotation en bourse. 27 années marquées par toutes les personnes qui ont croisé notre chemin.

L’évolution qu’a connue Befimmo depuis sa création n’aurait pas été possible sans vous.

Nous tenons à remercier les Administrateurs pour leur accompagnement et dévotion ainsi que l’équipe toute entière pour son professionnalisme qui nous ont permis de faire croître Befimmo et d’en avoir fait un acteur immobilier incontournable en Belgique.

Nous tenons également à remercier chaleureusement les actionnaires d’avoir suivi Befimmo durant les grandes opérations qui ont marqué son histoire. Que ce soit lors d’augmentation de capital ou lors d’achat ou vente importantes, vous avez toujours fait confiance à Befimmo et à son Management. Nous vous en remercions.

Finalement, nous voulions remercier l’ensemble des autres parties prenantes ; architectes, experts, banques et partenaires de longue date. Nous entamons un nouveau chapitre et espérons de tout cœur pouvoir poursuivre notre collaboration, fondée sur un respect mutuel et une longue histoire commune.

Comme nous l’avons toujours fait depuis la création de Befimmo, nous continuerons à faire preuve de transparence par rapport à nos activités (qu’elles soient financières ou extra-financières) et nous ne manquerons pas de vous tenir informés des évolutions et développements de notre entreprise.

Merci pour tout.

Bruxelles, avril 2023.



Jean-Philip Vroninks
CEO



Vincent Querton
Président du Conseil d’administration

Table des matières



01 Befimmo en un coup d'œil 05

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ	06
RÉSULTATS CLÉS DE LA SOCIÉTÉ	07

02 Rapport de gestion 08

VISION, MISSION, STRATÉGIE & MODÈLE OPÉRATIONNEL	09
NOS VALEURS	21
CHIFFRES CLÉS 2022	22
2022 EN BREF	23
ÉVÉNEMENTS MARQUANTS APRÈS CLÔTURE	24
RAPPORT IMMOBILIER	25
Marchés immobiliers de bureaux	26
Activité opérateur immobilier	34
Activité coworking	46
Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo	49
Conclusions de l'expert immobilier coordinateur	52
ESG REPORT	54
Raison d'être de l'ESG	56
Approche ESG	58
Environnement	68
Social	86
Gouvernance	97
RAPPORT FINANCIER	103
Chiffres clés financiers	104
Valeur intrinsèque et bilan consolidés	105

Résultats financiers	106
Structure financière et politique de couverture	108
Affectation du résultat (comptes statutaires)	110
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	112
Contexte	113
Principes	113
Structure de gestion	114
Politique de diversité	129
Politique de rémunération	130
Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques	133
Autres intervenants	135
Recherche et développement	135
Règles préventives de conflits d'intérêts	136
Conformité	140
Actionnariat, structure et organisation	142
FACTEURS DE RISQUE	143

03 États financiers 154

04 États extra-financiers 212

05 Renseignements généraux 246

06 Annexes 252

Base de consolidation

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées ou aux activités de Befimmo doit s'entendre sur une base consolidée, compte tenu de ses filiales, sauf mention contraire expresse ou si le contexte exige une interprétation différente.

Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium SA et sa filiale sont incluses dans le périmètre de consolidation global au 31 décembre 2022.

Dans le présent Rapport, les activités de Befimmo sont ventilées par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking).

Indicateurs immobiliers, financiers et ESG

Les indicateurs immobiliers de Befimmo sont définis à l'Annexe II du présent Rapport et repérés en note de bas de page à leur première occurrence.

Soucieuse d'améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, Befimmo souscrit pleinement à la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière d'ESG par l'adoption des EPRA reporting guidelines et des GRI Standards¹.

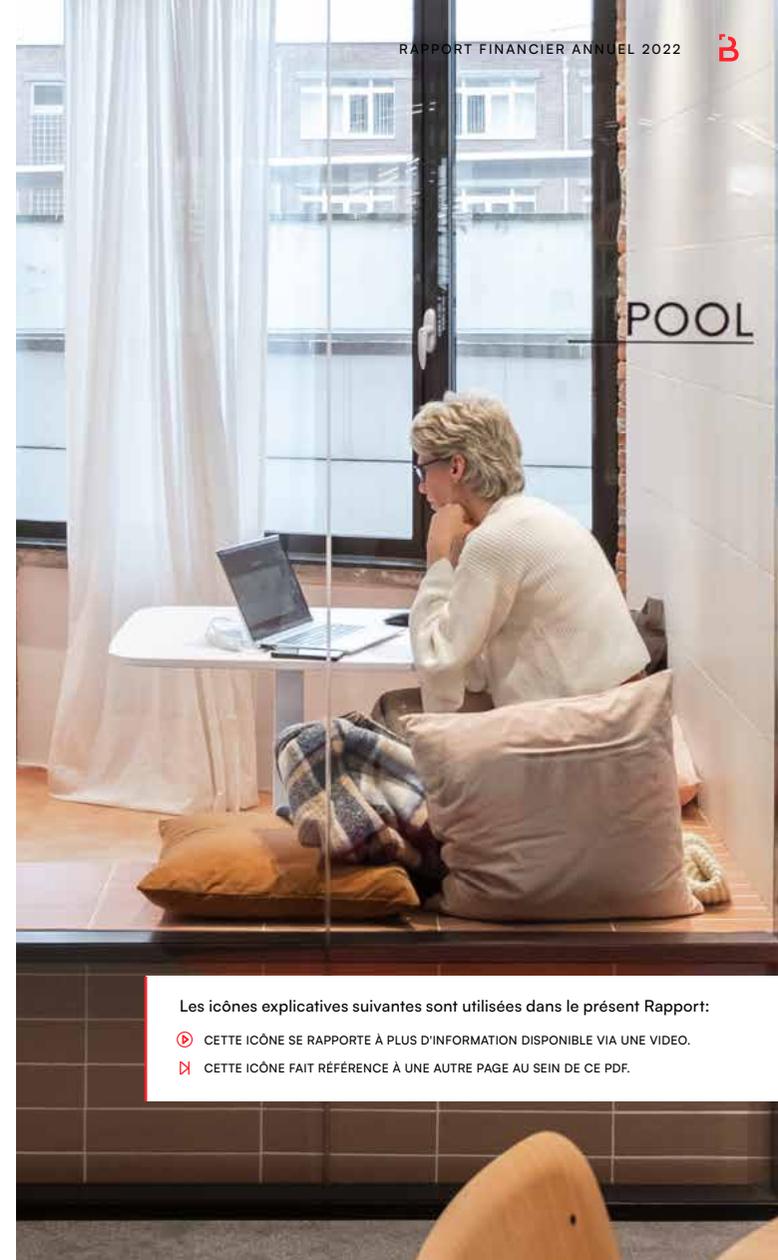
Toutes les informations détaillées concernant le Plan d'Actions 2030 de Befimmo et tous les indicateurs ESG (définis dans l'Index du Contenu GRI) peuvent être consultés dans les états extra-financiers de ce Rapport.

Alternative Performance Measures

Les directives «Alternative Performance Measures (APM)²» de l'ESMA («European Securities Markets Authority») sont en vigueur depuis le 3 juillet 2016. Les APM reprises au présent Rapport sont identifiées par une note de bas de page à leur première occurrence. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents figurent à l'Annexe III du présent Rapport.

1. www.globalreporting.org.

2. Pour de plus amples informations veuillez consulter le rapport «Final Report - ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures» sur le site de l'ESMA (www.esma.europa.eu).



Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans le présent Rapport:

-  CETTE ICÔNE SE RAPPORTE À PLUS D'INFORMATION DISPONIBLE VIA UNE VIDEO.
-  CETTE ICÔNE FAIT RÉFÉRENCE À UNE AUTRE PAGE AU SEIN DE CE PDF.

Befimmo en un coup d'œil.

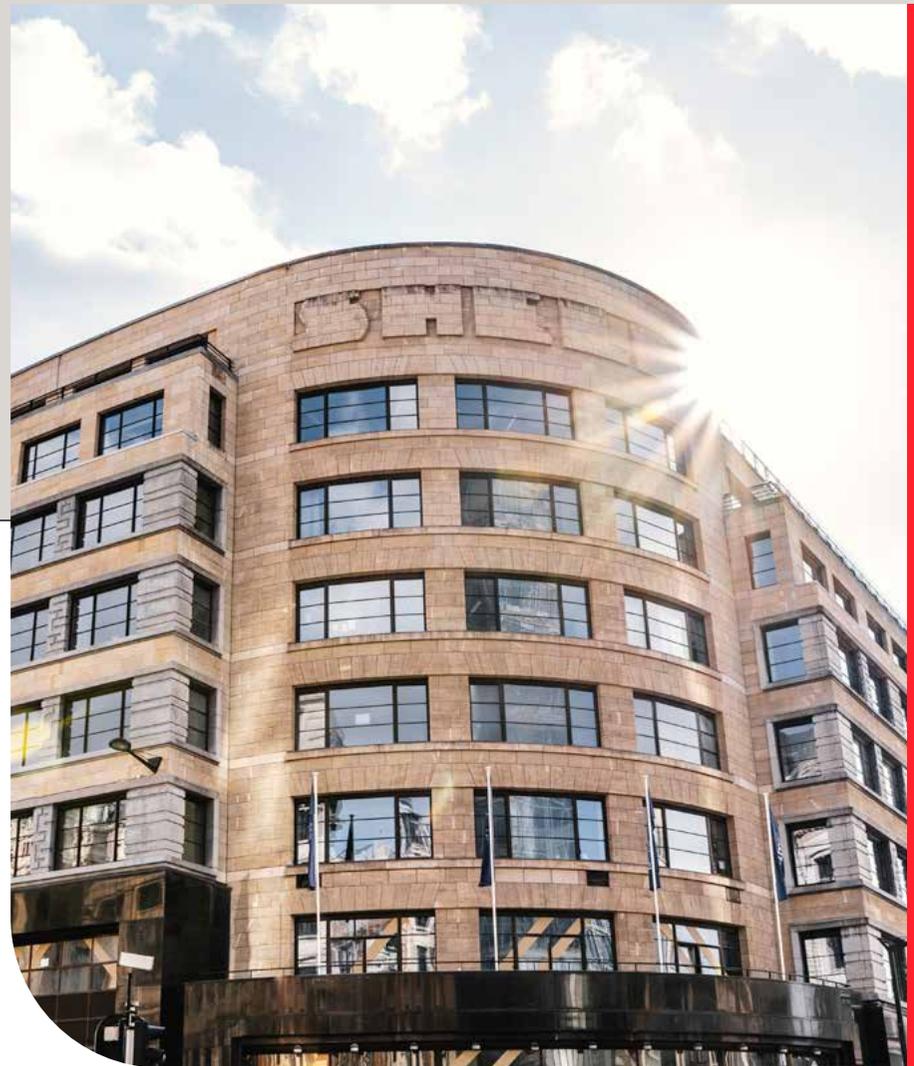


PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

06

RÉSULTATS CLÉS DE LA SOCIÉTÉ

07



Profil de la Société

Le Groupe Befimmo, incluant Befimmo et ses filiales, ses sociétés sœurs et ses filiales (ci-après Befimmo) est un investisseur, opérateur et développeur immobilier et comporte certaines sociétés ayant le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS).

Notre objectif est de créer, gérer et construire des environnements de travail et de vie florissants ainsi que d'animer des communautés pour un avenir durable.

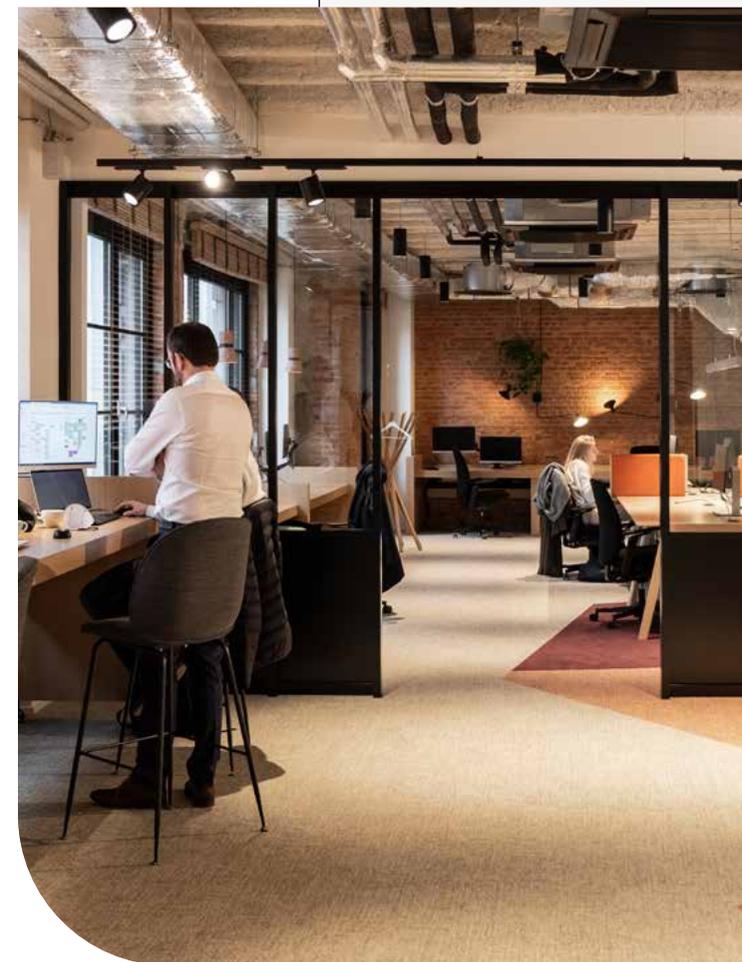
Notre portefeuille de haute qualité, performant et à usage mixte, est implanté dans les centres-villes du BeLux en pleine croissance. Valorisé à 2,7 milliards €, il comporte environ 40 immeubles de bureaux et à usage mixte ainsi que 10 espaces de coworking, totalisant plus de 830.000 m².

Notre partenaire interne de coworking Silversquare et notre récent partenariat avec Sparks nous permettent de proposer des lieux de coworking et de réunion sur mesure.

Notre offre hybride se compose de baux traditionnels, de solutions entièrement flexibles et d'un mix des deux, et nos projets futurs incluent des pôles mixtes de travail et de vie ainsi que des redéveloppements résidentiels. Ce réseau et la communauté qui l'accompagne nous permettent de combiner les espaces de manière à promouvoir la créativité, l'innovation et le networking.

Notre business model centré sur l'utilisateur consiste à exploiter des espaces inspirants et des services et facilités connexes dans des immeubles durables. Tant les besoins en constante évolution du monde du travail que la croissance significative des critères ESG dictent notre action et nous poussent à la flexibilité et à l'innovation.

Nous adoptons *une approche win-win et responsable* par laquelle la création de valeur *profite à l'ensemble de nos parties prenantes.*



Résultats de la Société



Portefeuille de qualité



±40

Immeubles

±830.000 M²

Espace de bureaux

9,5 ANS

Durée des baux

133 MILLIONS €

Revenus locatifs

95,3%

Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location

2,7 MILLIARDS €

Juste valeur

Opérateur de coworking



10

Centres de coworking

46.050 M²

Espace de coworking

88%

Taux d'occupation des centres de coworking ouverts depuis plus de trois ans

16 MILLIONS €

Chiffre d'affaire coworking

Structure financière



46,9%

Ratio d'endettement

43,1%

Ratio LTV

2,3%

Coût moyen de financement

Résultats financiers



2,44 € par action

EPRA earnings consolidé

1,27 € par action

Résultat net consolidé

61,01 € par action

Valeur intrinsèque consolidée

Durabilité



38%

Réduction des émissions absolues de GES scopes 1 & 2 (par rapport à 2018)

81%

Déchets de construction détournés de la mise en décharge et l'incinération

Équipe



89

Membres de l'équipe

57%

HOMMES

43%

FEMMES

Diversité des genres

33,7 HEURES

de formation en moyenne par employé

02 Rapport de gestion.



VISION, MISSION, STRATÉGIE & MODÈLE OPÉRATIONNEL	09
NOS VALEURS	21
CHIFFRES CLÉS 2022	22
2022 EN BREF	23
ÉVÉNEMENTS MARQUANTS APRÈS CLÔTURE	24
RAPPORT IMMOBILIER	25
RAPPORT ESG	54
RAPPORT FINANCIER	103
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	112
FACTEURS DE RISQUE	143





RAPPORT DE GESTION

Vision, mission, stratégie & modèle opérationnel



NOTRE VISION	10
NOTRE MISSION	12
NOTRE STRATÉGIE & MODÈLE OPÉRATIONNEL	14
OFFRE D'ACQUISITION	17
ESG, INNOVATION & DIGITALISATION	18
L'IMMEUBLE SELON BEFIMMO : HAUTEMENT PERFORMANT, CENTRÉ SUR L'UTILISATEUR ET FLEXIBLE	19
NOTRE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR	20

NOTRE VISION

Befimmo a pour objectif de créer, construire et gérer des espaces de vie et de travail stimulants pour un avenir durable.

Notre vision

Befimmo a pour objectif de créer, construire et gérer des espaces de vie et de travail stimulants pour un avenir durable.

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

Nous souhaitons accompagner nos clients tout au long de leur parcours immobilier et leur offrir une expérience ultime, telle l'enseigne unique à laquelle ils peuvent confier tous leurs besoins et attentes en matière de lieu de travail et de vie.

L'utilisateur est au cœur de notre modèle opérationnel et nous voulons lui proposer une gamme élargie de services et facilités afin de lui simplifier la vie.

Nous imaginons des lieux où tous les utilisateurs peuvent jouir d'une expérience de travail agréable, sécurisante et connectée, avec un accent particulier sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité.

La priorité de création de valeur de Befimmo est de mettre à disposition des espaces de vie et de travail intégrés, hybrides et durables qui répondent aux tendances principales qui, dès aujourd'hui, façonnent le monde de demain. Les critères ESG sont devenus une extension naturelle de cette stratégie et nous poussent à l'innovation.

Notre ambition est de *créer et gérer des projets multifonctionnels de grande qualité* dans des centres économiques, académiques et de recherche en croissance.

NOTRE MISSION

Nos habitudes de *travail & de vie* changent. Nous voulons accompagner ce changement et *offrir à nos utilisateurs une expérience client* inégalable.

Notre mission

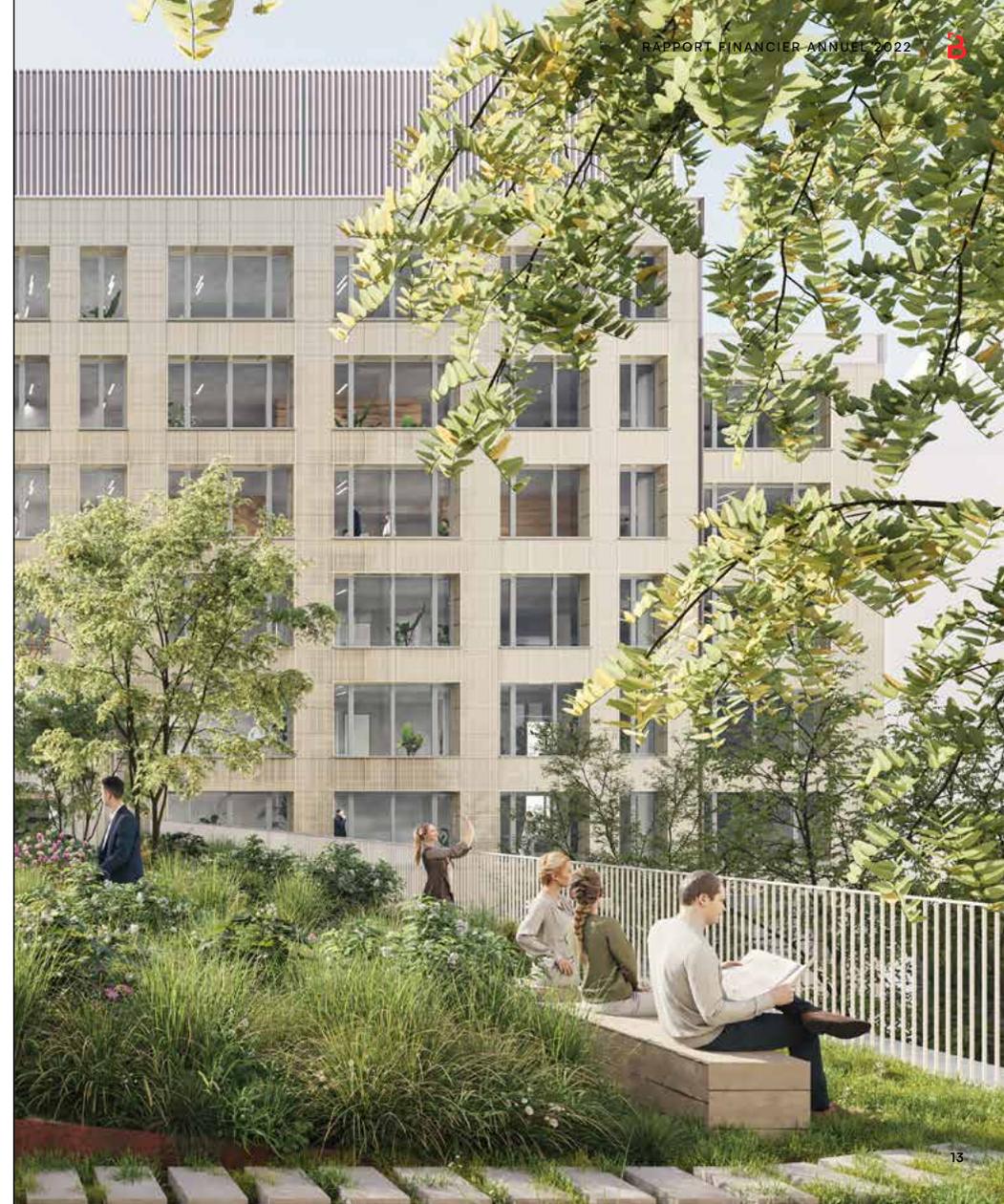
Notre mission est d'acquérir, développer et gérer des écosystèmes durables de travail et de vie dans des villes en croissance tout en créant de la valeur pour nos parties prenantes.

Nos immeubles sont centrés sur l'utilisateur, de grande qualité, idéalement localisés, multifonctionnels et répondent aux plus hautes normes en termes de performance et de flexibilité.

L'approche immobilière qui consistait à acquérir et garder en portefeuille appartient au passé. Nous souhaitons proposer à nos utilisateurs une approche workspace-as-a-service, par le biais d'une large gamme de solutions.

Nos habitudes de travail et de vie changent. Nous voulons accompagner ce changement et offrir à nos utilisateurs une expérience client inégalable.

Nos immeubles sont *centrés sur l'utilisateur*, de grande *qualité, idéalement localisés* et *multifonctionnels*.



Stratégie & modèle opérationnel

→ SIX OBJECTIFS STRATÉGIQUES

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

01

Modèle opérationnel basé sur l'activité

02

Diversification sectorielle

03

Ajustement géographique

04

Gestion du portefeuille

05

Organisation centrée sur le client

06

Gestion financière disciplinée

→ SIX OBJECTIFS STRATÉGIQUES

01

Modèle opérationnel basé sur l'activité

Befimmo sera organisée autour d'un modèle opérationnel fondé sur les activités et trois business lines séparées seront créées : le Portefeuille, l'Opérateur et le Développeur.

Cela permet à chaque activité de maintenir l'attention sur son corps de métier et se consacrer entièrement à l'utilisateur final. Pour chaque activité, nous nous appuyons sur l'expérience, l'expertise et les compétences existantes de notre équipe.

02

Diversification sectorielle

Befimmo s'attache également à amorcer une diversification sectorielle et limite son exposition aux immeubles de bureau traditionnels en s'orientant vers des segments à la croissance plus rapide.

L'ambition à moyen terme est d'augmenter la part des projets multi-fonctionnels de travail et de vie et de développer des projets résidentiels.

Notre portefeuille sera ainsi rééquilibré et nos revenus diversifiés en conséquence.

03

Ajustement géographique

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

04

Gestion du portefeuille

Befimmo accélère le recyclage de capital grâce à la rotation et à la création de valeur au sein du portefeuille, par le biais d'une stratégie d'investissement smart et durable. Le portefeuille est évalué de façon continue pour permettre le désinvestissement des immeubles arrivés à maturité.

En accélérant la rotation des biens, les cédant à maturité, réinvestissant et développant des biens multifonctionnels, de plus grande taille, localisés en centres-villes et répondant aux meilleures normes en termes environnementaux et digitaux, nous accompagnons la création de valeur tout le long du cycle de vie de nos biens. Nous maintiendrons notre attention sur le rendement total, les revenus, la création de valeur et un ratio d'endettement sain.

Nous souhaitons accélérer cette tendance dans les années à venir et ce faisant, fournir à Befimmo la base financière solide sur laquelle développer sa stratégie intrinsèque.

05

Organisation centrée sur le client

Nous voulons développer plus largement notre approche centrée sur le client grâce à notre business line Opérateur.

Pour pouvoir offrir à nos clients une expérience hors pair, notre ambition est de devenir une enseigne unique répondant à tous leurs besoins et de les accompagner tout au long de leur parcours dans nos espaces. Pour développer cette approche workspace-as-a-service, nous appuyons sur notre activité propre de coworking opérée par Silversquare, les salles de réunion sur mesure et axées utilisateur de Sparks ainsi qu'une cellule dédiée au conseil en aménagement de bureau, qui aidera le client dans la définition, la conception et la réalisation des espaces répondant à leurs attentes. L'accent est mis sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité.

Cet objectif stratégique permettra la diversification des revenus grâce à l'expansion du réseau Silversquare, de Sparks et la création de nouvelles filiales centrées sur la conception et l'aménagement d'espaces, l'hospitalité et l'animation de la communauté qui, à moyen terme, devraient aussi générer de nouveaux revenus.

Dans les années suivantes, nous souhaitons continuer à développer le réseau de coworking Silversquare avec l'objectif d'atteindre une surface de 85.000 m². En outre, en 2022, nous avons ouvert notre premier concept de solutions de rencontre Sparks, qui représente une surface de 2.500 m² dans un emplacement privilégié en face de la Gare Centrale (d'autres villes ont été identifiées).

06

Gestion financière disciplinée

Befimmo ambitionne l'amélioration continue de sa gestion financière et le renforcement de ses structures de reporting. Dans notre modèle, les trois business lines nous permettent de créer des synergies, améliorer la gestion des coûts, augmenter les marges et offrir plus de transparence.

Conformément à notre nouvelle stratégie, le recyclage du capital est accéléré grâce à la rotation du portefeuille, ce qui impacte positivement le bilan. Nous voulons adopter une discipline financière stricte et limiter nos risques de développement.

→ MODÈLE À TROIS BUSINESS LINES

Befimmo délaisse le modèle opérationnel du passé pour adopter un modèle centré sur l'utilisateur.

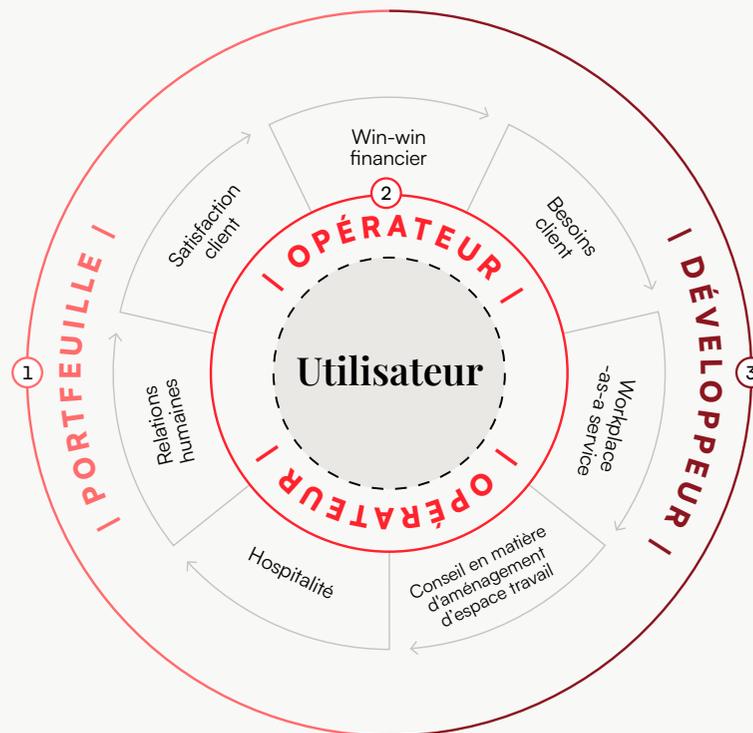
Courant 2022, nous avons réorganisé la Société en trois business lines :

- ① **LE PORTFEUILLE** : Investir et gérer des espaces de travail et de vie dans les villes en pleine croissance ;
- ② **L'OPÉRATEUR** : Créer de la valeur en exploitant et en concevant des espaces de travail et de vie qui répondent aux besoins des utilisateurs et leur offrent une expérience ultime ;
- ③ **LE DÉVELOPPEUR** : Créer de la valeur en développant des immeubles durables, SMART et hautement performants.

Nous voulons créer une véritable proximité avec nos utilisateurs en proposant des services smart, notamment des outils digitaux qui nous permettent d'être en contact avec eux, d'animer une communauté et de mettre en avant des services liés au coworking, aux réunions, à la mobilité, au catering, et pourquoi pas aux loisirs.

En faisant sienne cette philosophie centrée sur l'utilisateur, Befimmo place le client au cœur de son organisation et l'approche B2B évolue vers une approche B2B2C. Notre ambition est d'observer, d'analyser et de comprendre les besoins en constante évolution de nos clients et d'en faire le point de départ de nos actions.

Nous souhaitons adopter une gestion financière stricte, générer des opportunités et limiter les risques respectifs relatifs à chaque business line.



WIN-WIN FINANCIER

Offrir un prix juste et des investissements raisonnables pour toutes les parties.

BESOINS CLIENT

Observer, analyser et comprendre les besoins des clients en constante évolution.

WORKSPACE-AS-A-SERVICE

Offrir des solutions de travail classiques, hybrides ou flex et des solutions de réunion pour nos clients.

CONSEIL EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT D'ESPACE DE TRAVAIL

Définir, concevoir et créer des espaces qui répondent aux attentes des clients. Accompagner les équipes dans la gestion du changement.

HOSPITALITÉ

Offrir des services et mettre en avant le bien-être, la santé et la sécurité.

RELATIONS HUMAINES

Animer la communauté, organiser des événements inspirants, d'échanges et de rencontres intéressants.

SATISFACTION CLIENT

Mesurer et maintenir la satisfaction client au niveau le plus élevé.

Offre d'acquisition

Fin février 2022, Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, («l'Offrant»), une société entièrement contrôlée par un fonds immobilier privé de Brookfield, a déposé un avis formel auprès de la FSMA en vue de lancer une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle visant à acquérir toutes les actions de Befimmo pour un prix en numéraire de 47,50 € par action.

Le Conseil d'administration a exprimé son soutien pour l'opération, sous réserve de son examen du prospectus final.

Les deux actionnaires les plus importants de Befimmo, AXA Belgium et AG Finance, ont chacun consenti à un engagement irrévocable d'apport (soft) d'actions Befimmo à l'offre, à hauteur de 9,6% et 5,6% du capital de Befimmo respectivement. En outre, en août 2022, AG Real Estate, agissant au nom de sa société liée AG Finance, a décidé d'apporter la participation résiduelle de 3,5% dans Befimmo qu'elle avait initialement décidé de conserver. Ceci a mis fin au pacte d'actionnaires entre l'Offrant et AG Finance.

Trois périodes d'acceptation différentes ont été ouvertes entre début juin et octobre 2022 pour permettre aux actionnaires existants de Befimmo de vendre leurs actions au prix proposé. En conséquence, l'Offrant contrôlait un total de 96,9% des actions de Befimmo (y compris les actions propres détenues par Befimmo).

Début octobre, l'Offrant a décidé de procéder à une réouverture finale de l'offre pour acceptation étant donné qu'il détenait (directement et indirectement) plus de 95% des actions de Befimmo. Ceci a eu l'effet d'un squeeze-out simplifié et a entraîné la radiation de la cote de Befimmo SA, qui a eu lieu après la fin de l'année 2022.

✘ ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS CLÔTURE, P.24

Le prospectus relatif à l'Offre (y compris le mémoire en réponse et le formulaire d'acceptation) peut être consulté sur le site Internet de la Société : <https://www.befimmo.be/fr/offre-dacquisition>.



ESG, innovation & digitalisation

Les réglementations en matière environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) se sont largement étendues ces dernières années. Le changement climatique est un enjeu mondial particulièrement significatif pour le secteur immobilier, puisqu'il est à l'origine d'environ 40% des émissions de gaz carbonique dans le monde et jusqu'à 70% en milieu urbain.

Le Plan d'Actions 2030 tient compte des tendances globales, comme vous pourrez le lire plus en détail dans la partie ESG de ce Rapport.

Notre stratégie maintient l'accent sur la performance, la durabilité et la création de valeur responsable. Dans ce contexte, les critères ESG sont une extension naturelle de la stratégie corporative de Befimmo, qui ambitionne de créer de la valeur pour toutes ses parties prenantes, dans l'immédiat mais aussi à long terme.

Il va dès lors de soi que l'accélération de la transformation stratégique de Befimmo entraîne une forte augmentation des considérations ESG, en plus des autres tendances et facteurs externes globaux.

Les aspects ESG sont devenus sources d'innovation pour le secteur immobilier, le poussant à se réinventer et à aller de l'avant en créant des solutions plutôt que de chercher la simple conformité aux normes. C'est ainsi que les aspects ESG et la digitalisation sont devenus des thématiques indissociables.

📄 RAPPORT ESG, P.54

Dans la vision de Befimmo, l'immeuble de demain est hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible.

Notre stratégie de digitalisation est orientée vers nos occupants, nos équipes et nos immeubles :

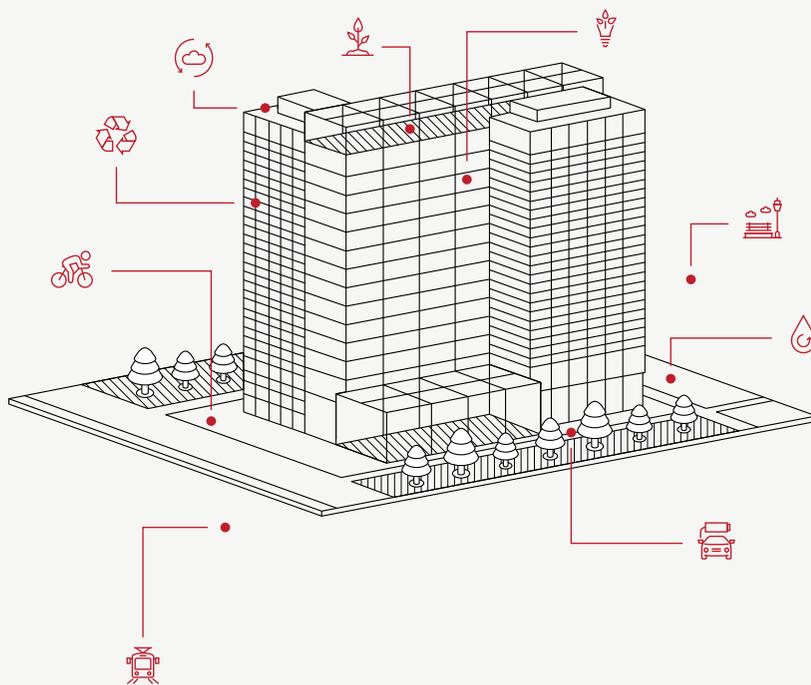
- Elle nous permet d'atteindre nos objectifs, de mesurer la satisfaction de nos clients, de mieux comprendre leurs besoins en constante évolution et d'être en contact avec l'utilisateur final ;
- Elle permet à nos équipes de se concentrer sur des missions à valeur ajoutée pour nos parties prenantes, d'automatiser des processus et de générer plus d'agilité ;
- Grâce à l'implémentation du BIM (Building Information Management), elle contribue à l'amélioration de la performance des immeubles, une meilleure gestion des coûts et la disponibilité continue de données tout au long du cycle de vie de l'immeuble ;
- Elle fait de nos biens des immeubles SMART, hautement flexibles, connectés à un réseau performant, qui offrent une meilleure expérience utilisateur et de nouveaux services et facilités tout en permettant une gestion opérationnelle de première qualité et des innovations sociétales grâce à l'intelligence fournie par les données.

Dans la vision de Befimmo, l'immeuble de demain est hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible. Nous nous sommes dès lors fixé une série d'objectifs que nous ambitionnons de concrétiser dans les années à venir.



L'IMMEUBLE SELON BEFIMMO

Hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible



Accessible, intégrant la multimodalité

- > Localisation en centre-ville
- > Accessibilité en transports publics
- > Solutions de mobilité verte
- > Parkings pour vélos et scooters

Centré sur l'utilisateur - travail & vie

- > Équipements sportifs, douches et casiers
- > Restaurants
- > Services et hospitalité
- > Confort (lumière du jour, isolation acoustique, ventilation et chaleur sur demande)
- > Terrasse pour pauses bien-être et relaxation
- > Aménagements spécifiques réservés aux occupants et communautés locales durable

Durable

- > Imperméabilisation limitée des sols
- > Biodiversité favorisée (toits verts)
- > Installations économes en eau et en énergie
- > Matériel de construction à faible émissions
- > Enveloppe de l'immeuble hautement isolée
- > Récupération d'eau de pluie
- > Pompes à chaleur géothermiques et panneaux photovoltaïques
- > Espace dédié au stockage des déchets

Smart & hautement performant

- > Accès SMART utilisateur et visiteur
- > Fenêtres ouvrantes avec capteurs pour ajuster la ventilation
- > Ventilation à la demande liée à des capteurs
- > Contrôle intelligent de la consommation en énergie et eau
- > Parking intelligent avec stations de recharge électrique
- > Éclairage intelligent

Connecteur de communautés

- > Coworking, coliving, logements pour étudiants, etc.
- > Abords accessibles (aux communautés locales)
- > Mise en contact d'entreprises avec des starts-up, scales-up, entrepreneurs, autres entreprises, etc.
- > Dialogue direct avec les utilisateurs grâce à la Befimmo App
- > Workspace-as-a-service (coworking, hybride, réunions, etc.)

Notre modèle de création de valeur

Le business modèle de Befimmo vise à créer de la valeur à travers chaque business line, de manière durable à long terme, pour toutes les parties prenantes.

INPUTS

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- › 89 membres de l'équipe
- › Expertise et formation

CAPITAL FINANCIER

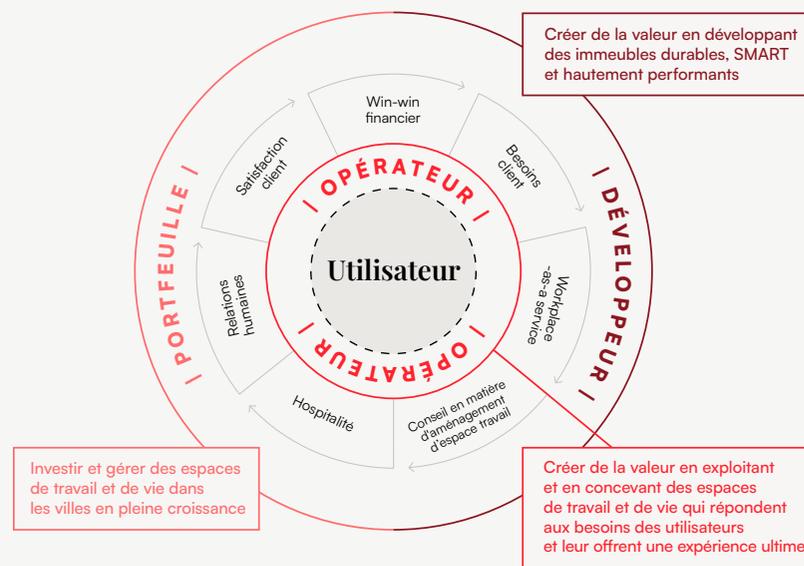
- › Juste valeur de 2.750 millions €
- › Facilités de crédit confirmé de 2.093 millions € (à la fin de l'année 2022)

CAPITAL NATUREL

- › 50,39 GWh de consommation d'électricité
- › 49,42 GWh de consommation de combustible
- › 174.559 m³ de consommation d'eau
- › 2.119 tonnes de déchets d'exploitation
- › 2.824 tonnes de déchets de construction

INFRASTRUCTURE

- › Environ 40 immeubles représentant plus de 830.000 m²
- › 10 espaces de coworking représentant 46.050 m²



OUTPUTS

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- › Diversité des genres des employés : 57% (H) - 43% (F)
- › Formation des employés : 33,7 heures/employé/an

CAPITAL FINANCIER

- › EPRA earnings consolidé de 65,94 millions €

CAPITAL NATUREL

- › Réduction de 38% des émissions absolues de GES des scopes 1 et 2 (par rapport à 2018)
- › 81% des déchets de construction sont détournés de la mise en décharge et l'incinération

INFRASTRUCTURE

- › 157.000 m² d'activité locative
- › Environ 170 entreprises locataires
- › 88% de taux d'occupation des centres de coworking ouverts depuis plus de trois ans

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

Nos valeurs

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

01 — *Professionalisme*

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

03 — *Engagement*

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

05 — *Exemplarité*

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

02 — *Esprit d'équipe*

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

04 — *Approche humaine*

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

06 — *Performance*

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

Chiffres clés 2022

CHIFFRES CLÉS IMMOBILIER

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 749,9	2 835,9	2 714,0	2 788,6
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location (baux futurs signés inclus) ¹ (en %)	95,3	95,5	97,1	95,9
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance ¹ (en années)	8,2	7,3	7,2	7,1
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale ¹ (en années)	9,0	7,9	7,7	7,8
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance ¹ (en années)	9,5	8,8	8,6	-
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à l'échéance finale ¹ (en années)	10,2	9,4	9,0	-
Rendement brut courant sur les immeubles disponibles à la location ¹ (en %)	5,1	4,8	5,3	5,4
Rendement brut potentiel sur les immeubles disponibles à la location ¹ (en %)	5,4	5,2	5,6	5,6
Rendement brut courant sur les immeubles de placement ¹ (en %)	4,3	4,2	4,3	4,6

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Valeur intrinsèque (en € par action)	61,01	60,35	58,85	59,29
Résultat net consolidé (en € par action)	1,27	3,31	2,13	6,95
Résultat net activité opérateur immobilier (en € par action)	1,41	3,68	2,25	7,03
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 647,5	1 630,2	1 591,4	1 603,9
Return sur fonds propres ² (en € par action)	1,2	3,3	2,1	6,5
Return sur fonds propres ² (en %)	2,1	5,7	3,6	11,6
Ratio d'endettement ³ (en %)	46,9	43,1	40,8	42,7
Loan-to-value ⁴ (en %)	43,1	40,9	36,8	39,0
Coût moyen de financement ⁵ (en %)	2,3	1,8	2,0	2,0

CHIFFRES CLÉS COWORKING

	31.12.2022	31.12.2021
Taux d'occupation des espaces de coworking plus de trois ans (en %)	88	75

CHIFFRES CLÉS ESG

	31.12.2022	31.12.2021
Émissions de GES provenant de la consommation d'énergie des immeubles maîtrisés par le propriétaire (en t CO ₂ e)	2 857	3 114
Intensité des émissions de GES provenant de la consommation d'énergie des immeubles (market-based) (en kg CO ₂ e/m ²)	14,2	17,3
Pourcentage d'employés masculins et féminins (en %)	57% (M) - 43% (F)	54% (M) - 46% (F)
Nombre moyen d'heures de formation (en heures/employé/an)	33,7	34,9

CHIFFRES CLÉS EPRA

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
EPRA earnings consolidé (en € par action)	2,44	2,30	2,87 ⁶	3,29
EPRA earnings activité opérateur immobilier (en € par action)	2,48	2,38	2,95 ⁶	3,26



1. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du présent Rapport.

2. Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du rinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

3. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

4. Loan-to-value (LTV) = (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

5. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

6. Recalculé. Pour plus d'informations, voir page 95 du Rapport Financier Annuel 2021.

2022 en bref

Q1

- > En mars, Befimmo s'est vu décerner le prix Office Space the Year 2022 pour son nouveau siège «Central», situé en plein cœur de Bruxelles. Tout se conjugue à merveille dans l'immeuble phare Central qui compte un espace de coworking, des salles de réunion inspirantes, un restaurant «tendance», une terrasse rooftop, ainsi que de nombreux services accessibles à tous les locataires.
- > Befimmo a vendu deux immeubles non stratégiques dans des villes de province belges (Bruges et Torhout Burg).

Q3

- > Faisant suite à la revue complète de son empreinte carbone et à l'intégration de toutes ses filiales conformément au GHG Protocol, Befimmo obtient la validation de ses objectifs Science Based Targets (SBT). À travers ces objectifs, la Société s'engage à réduire les émissions absolues de CO₂e liées aux scopes 1 et 2 de 50% d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2018.
- > En septembre, Silversquare a ouvert son dixième espace de coworking dans le Paradis Express à Liège, à deux pas de la célèbre gare de Guillemins.
- > Également en septembre, Befimmo a signé la résiliation anticipée du droit d'emphytéose de l'immeuble Choux, situé dans le Centre de Bruxelles.

Q2

- > En avril, Silversquare a ouvert son neuvième espace de coworking dans le complexe Quatuor, dans le quartier Nord de Bruxelles.
- > Le 1^{er} juin, Sparks a ouvert ses portes. La start-up a été lancée à Bruxelles (au Central, siège de Befimmo) par cinq entrepreneurs locaux du secteur. Elle vise à aider les entreprises à atteindre et à dépasser leurs objectifs en matière de réunions.

Q4

- > En décembre, Befimmo a vendu la pleine propriété de l'immeuble Ocean House, situé dans la Périphérie de Bruxelles, à un investisseur privé.

Les étapes clés concernant l'offre acquisition tout au long de l'année sont décrites ci-avant dans le présent Rapport.

❖ OFFRE D'ACQUISITION. P.17

Événement marquant après clôture

OFFRE D'ACQUISITION

Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA - une entité entièrement contrôlée par l'un des fonds immobiliers privés de Brookfield - acquiert le contrôle de 100% de Befimmo SA suite à la clôture du squeeze-out simplifiée et Befimmo SA est sortie de bourse le 3 janvier 2023 après la clôture des marchés.

▣ OFFRE D'ACQUISITION, P.17





RAPPORT DE GESTION

Rapport immobilier



MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX	26
ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER	34
ACTIVITÉ COWORKING	46
IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO	49
CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR	52

Marchés immobiliers de bureaux

Les informations suivantes, couvrant Bruxelles et le Luxembourg, proviennent de bases de données, d'analyses et de rapports de marché de Cushman & Wakefield au 31 décembre 2022.

LE MARCHÉ DE BUREAUX À BRUXELLES

Le marché bruxellois des bureaux concerne la zone couverte par la Région de Bruxelles-Capitale au sens administratif du terme, ainsi qu'une partie du Brabant flamand et une partie du Brabant wallon, qui constituent l'hinterland économique de Bruxelles. Dans cette zone, on recense quelque 1.850.000 habitants et plus d'un million d'emplois.

LOOM



TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX À BRUXELLES

Bruxelles	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Stock (m ²)	13 798 157	13 767 486	13 542 979	13 462 133
Take-up (m ²)	314 778	438 510	263 618	542 737
Surfaces vides (m ²)	1 073 051	1 052 878	973 650	1 018 792
Taux de vacance (%)	7,78%	7,65%	7,19%	7,57%
Loyers prime (€/m ² /an)	340	320	320	320
Loyers moyens (€/m ² /an)	185	181	190	180
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	2 954	2 284	3 544	2 085
Rendement prime (%)	4,10%	3,60%	4,00%	4,10%
Rendement prime long terme (%)	3,65%	3,20%	3,50%	3,55%

TABLEAU DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAU À BRUXELLES PAR QUARTIER

Quartier	Stock (m ²)	Disponibilité (m ²)	Taux de vacance (%)	Take-up (m ²)	En construction (m ²)	Loyer prime (€/m ² /an)	Rendement prime (%)
Leopold	3 399 405	151 909	4,47%	57 591	29 758	340 €	4,10%
Centre	2 500 975	105 093	4,20%	63 054	66 885	270 €	4,25%
Nord	1 659 263	75 477	4,55%	19 197	67 000	250 €	5,00%
Louise	875 282	41 132	4,70%	21 851	32 600	275 €	4,35%
Midi	602 844	20 433	3,39%	6 785	-	195 €	5,10%
Décentralisé	2 572 292	295 088	11,47%	36 148	123 310	200 €	6,50%
Périphérie	2 188 096	383 919	17,55%	110 108	88 813	175 €	6,15%
Bruxelles (total)	13 798 157	1 073 051	7,78%	314 778	408 366	340 €	4,10%

315.000 M² Take-up bruxellois en 2022



Take-up

Au cours du quatrième trimestre de 2022, 84.000 m² de prises en charge ont été enregistrés, ce qui porte le total à 315.000 m². La demande de bureaux à Bruxelles a été sensiblement inférieure à ses niveaux moyens annuels, avec une baisse de 20% par rapport à la moyenne quinquennale de la demande enregistrée.

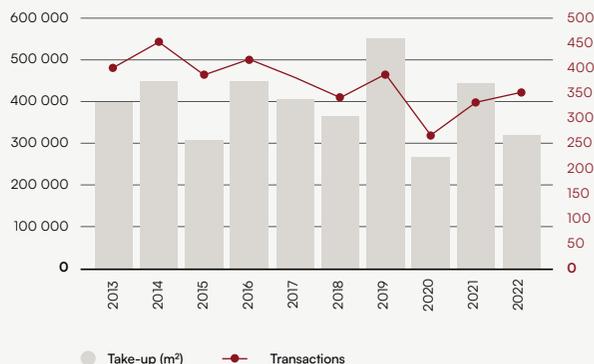
En bref, la demande des occupants est hésitante à la suite du conflit en Ukraine. La demande à Bruxelles peut être essentiellement définie comme les acteurs existants sur le marché à la recherche d'espaces de bureaux de qualité (autant ou moins). La demande pour ce type d'actifs est renforcée par les exigences ESG des entreprises.

Transmissions récentes et projets futurs

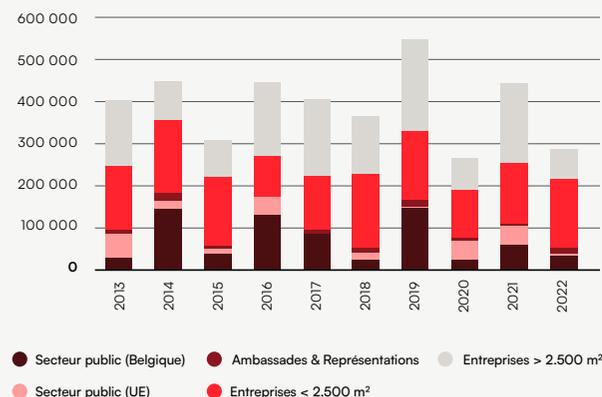
En 2022, plus de 200.000 m² de nouveaux immeubles de bureaux ont été livrés, les plus importants étant le *BNP HQ* dans le Pentagone (95.000 m² dont 100% loués), le *Brucity* (30.000 m² dont 100% pré-loués) et le *Park 7 - Oryx* (15.000 m²). En outre, pas moins de 150.000 m² seront livrés d'ici la fin de l'année prochaine, ce qui signifie que ces deux années seront une étape importante en termes de nouvelles livraisons. Les développements les plus importants sont *The Wings*, un actif de 25.000 m² situé dans le quartier Aéroport et prévu pour le quatrième trimestre 2023, et *Royale Belge*, un projet à usage mixte situé dans le quartier Sud et prévu pour le troisième trimestre 2023, tous deux étant pré-loués.

La proportion importante de développements pré-loués confirme l'intérêt des occupants pour les immeubles ESG. Une chose est sûre : le stock doit être renouvelé pour répondre aux nouvelles exigences ESG des pouvoirs publics et des entreprises locataires.

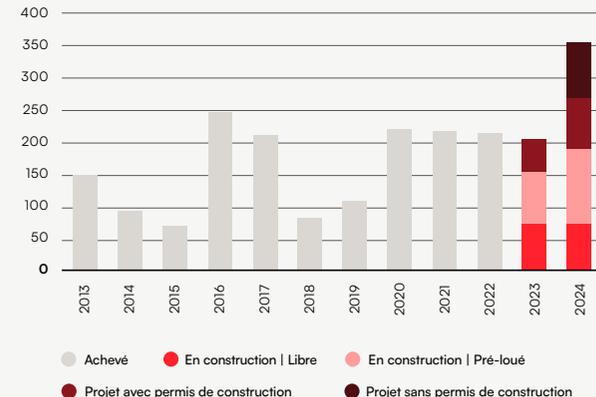
TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



TAKE-UP ANNUEL PAR TYPE D'OCCUPANT (EN M²)¹



PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)

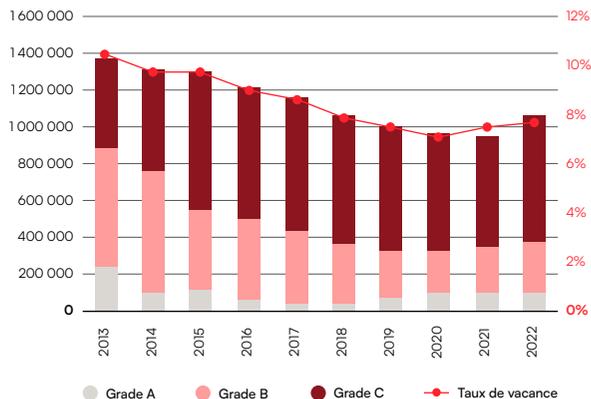


1. Les secteurs de l'éducation, public et à but non lucratif ne sont pas inclus.

Évolution de la vacance locative

En raison du faible niveau d'activité, le taux de vacance a augmenté en 2022 pour s'établir à 7,78% à la fin de l'année. Cependant, la grande proportion d'immeubles pré-loués qui arrivent sur le marché limite la croissance de la vacance. De grandes différences continuent d'apparaître en fonction du quartier : le CBD (quartiers Léopold, Centre, Nord, Midi et Louise) affiche un taux de vacance autour de 4,4%, tandis que les zones Décentralisée et Périphérie affichent des taux de vacance de 11,5% et 17,5% respectivement. Le taux de vacance est en baisse dans la Périphérie. Grâce au niveau d'activité élevé, les différents quartiers ont connu une baisse significative de la vacance. Cependant, le Ring souffre d'une demande limitée et enregistre un taux de vacance de plus de 22%.

VACANCE LOCATIVE PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLES (EN M²) ET TAUX DE VACANCE (EN %)

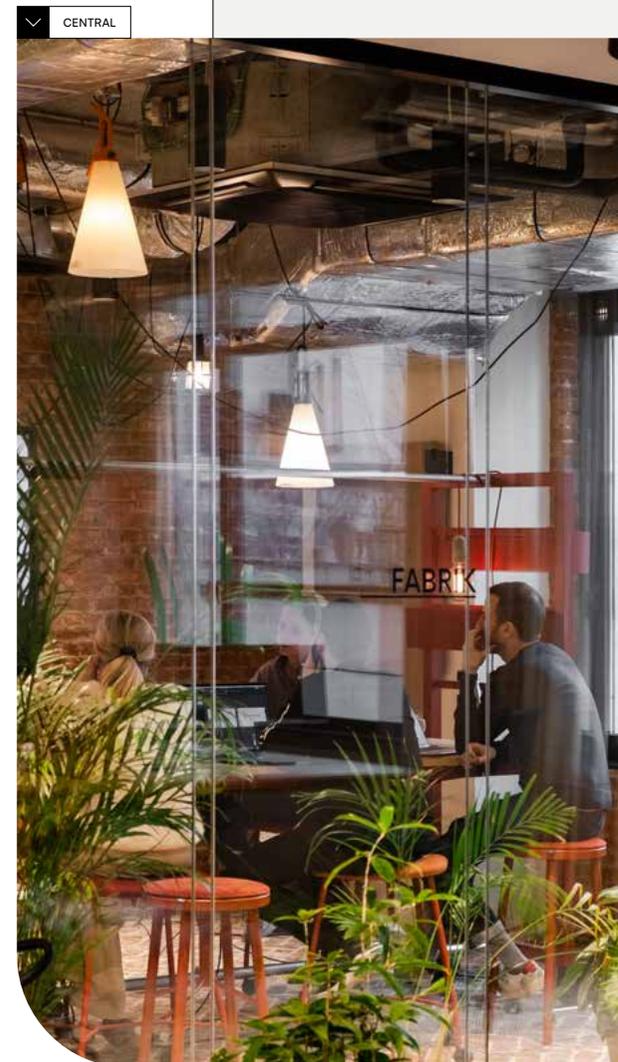
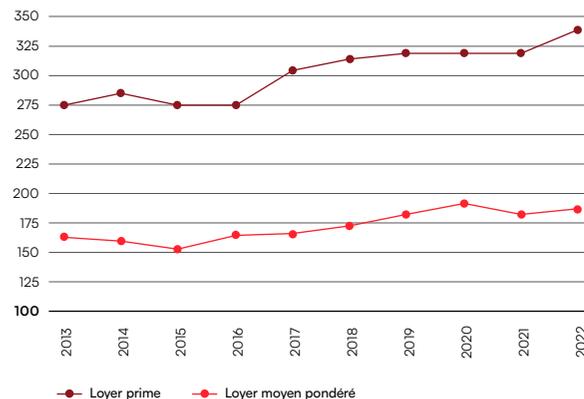


Évolution des loyers

Après une hausse au troisième trimestre de 2022, les loyers prime dans le quartier Léopold sont restés stables au quatrième trimestre, à 340 €/m²/an. Les loyers dans les autres quartiers sont également inchangés, avant une probable augmentation l'année prochaine. En effet, certains projets, tels que The Louise dans le même quartier, demandent même jusqu'à 300 € ou plus/m²/an, mais il reste à voir si cela peut se traduire par une tendance, plutôt que par une exception.

Le loyer moyen pondéré a tendance à augmenter à 185 €/m²/an, contre 183 €/m²/an en 2021, en raison du poids du take-up de Grade A.

LOYER PRIME ET LOYER MOYEN (EN €/M²/AN)



Marché de l'investissement dans les bureaux

Tous secteurs confondus, le volume d'investissement en Belgique en 2022 s'est élevé à plus de 5,8 milliards €. Ce volume a été stimulé par quelques transactions importantes dans le secteur des bureaux et dans le secteur industriel avec un volume d'investissement de 3,5 milliards € et 1 milliard € respectivement.

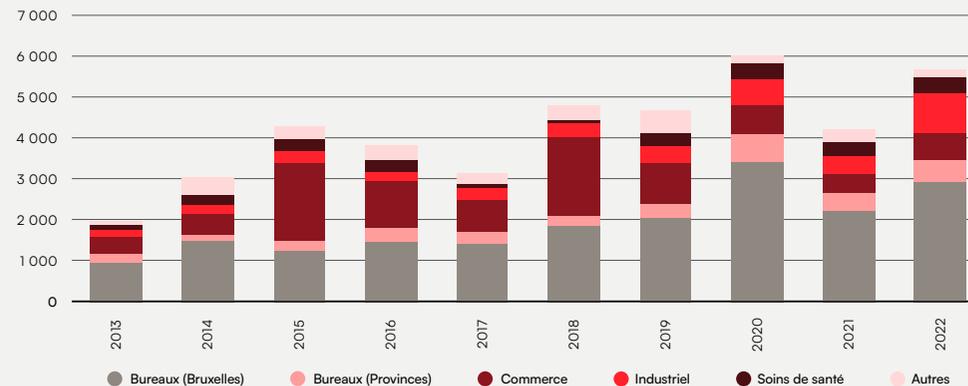
Le marché belge des bureaux a enregistré un volume d'investissement de €3,5 milliards, dont €3 milliards sur le marché bruxellois. En effet, à Bruxelles, un total de cinq transactions supérieures à 100 millions € ont été enregistrées sur le marché des bureaux. La plus marquante est l'acquisition du North Galaxy par KB Asset Management pour 628 millions €, suivie de la vente des Engie Towers par Whitewood (392 millions €) et de l'acquisition de l'Egmont pour plus de 385 millions € par UBP.

En 2022, les investisseurs étrangers représentent toujours une part importante des acheteurs. Les stratégies de certains investisseurs ont évolué en réponse à un climat économique plus incertain. Les investisseurs allemands, par exemple, ont «mis en pause» leurs investissements et retournent en Allemagne. Au contraire, les Belges, notamment les family offices, peuvent en profiter pour prendre certaines positions attractives, tandis que la baisse de l'Euro peut attirer les investisseurs étrangers malgré le contexte économique.

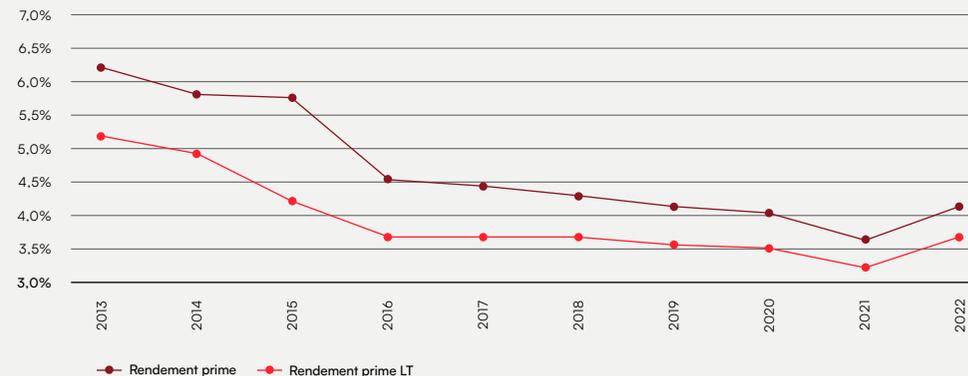
Déclenchée par la hausse de l'inflation, la BCE a procédé à des hausses de taux consécutives ces derniers mois. En conséquence, les rendements prime des bureaux ont été revus à la hausse pour atteindre un niveau de 4,10% en fin d'année. Les très probables prochaines hausses de taux d'intérêt de la BCE devraient entraîner une nouvelle correction des rendements prime, qui pourraient alors atteindre un nouveau seuil de 4,55% en 2023.



VOLUME D'INVESTISSEMENT SUR LE MARCHÉ BELGE (EN MILLIONS €)



RENDEMENTS PRIME (EN %)



LE MARCHÉ DE BUREAUX À ANVERS ET À LIÈGE

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX À ANVERS

Anvers	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
Surfaces vides (m ²)	304 635	239 000	130 000	148 580
Taux de vacance (%)	6,33%	10,81%	5,67%	6,46%
Loyers prime (€/m ² /an)	165	165	165	160
Loyers moyens (€/m ² /an)	132	126	119	126
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	68	191	428	166
Rendement prime (%)	5,60%	5,25%	5,50%	5,50%

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX À LIÈGE

Liège	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
Surfaces vides (m ²)	14 875	26 000	16 000	16 289
Taux de vacance (%)	2,64%	5,13%	3,23%	3,55%
Loyers prime (€/m ² /an)	160	160	160	155
Loyers moyens (€/m ² /an)	128	142	127	137
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	1	2	0	42
Rendement prime (%)	7,00%	6,75%	6,75%	6,75%



CENTRAL

LE MARCHÉ DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

Luxembourg	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	30.12.2019
Stock (m ²)	4 514 021	4 432 210	4 373 188	4 141 350
Take-up (m ²)	206 775	376 768	352 174	266 820
Surfaces vides (m ²)	187 824	183 286	152 107	123 085
Taux de vacance (%)	4,16%	4,10%	3,47%	2,97%
Loyers prime (€/m ² /mois)	54	52	52	51
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	742	1 325	874	1 268
Rendement prime (%)	3,80%	3,40%	3,60%	4,00%

TABLEAU DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX AU LUXEMBOURG PAR QUARTIER

Quartier	Stock (m ²)	Disponibilité (m ²)	Taux de vacance (%)	Take-up (m ²)	En construction (m ²)	Loyer prime (€/m ² /mois)	Rendement prime (%)
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%
Autres quartiers intérieurs	259 000	16 600	6,41%	6 310	18 031	35 €	5,25%
Décentralisé	474 311	45 124	9,51%	37 232	52 572	30 €	5,75%
Périphérie	613 193	71 000	11,39%	43 423	99 548	26 €	5,75%
Luxembourg (total)	4 514 021	187 824	4,16%	206 775	437 797	54 €	3,80%

206.775 M²

Take-up luxembourgeois en 2022

Take-up

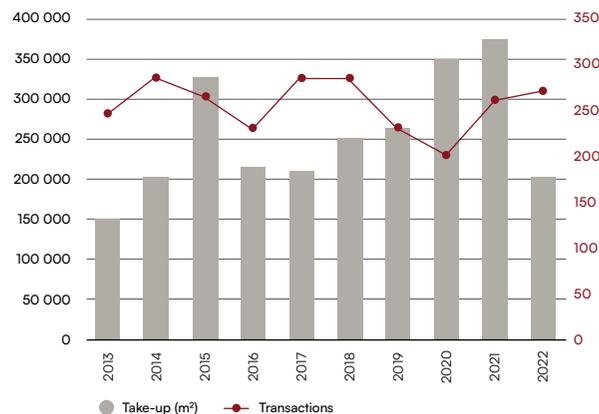
Comme en Belgique, l'activité sur le marché professionnel au Luxembourg a connu une baisse spectaculaire cette année, avec une chute de 28% par rapport à la moyenne annuelle de l'année précédente. L'année 2022 a enregistré une prise en charge de 206.775 m² et près de 270 transactions, ce qui indique un marché essentiellement basé sur de petites transactions. En effet, la taille moyenne est passée de 1.400 m² l'année dernière à 630 m² cette année.

Depuis 2010, pour le secteur privé, l'activité locative est dominée par le secteur bancaire et financier ainsi que par les entreprises dites

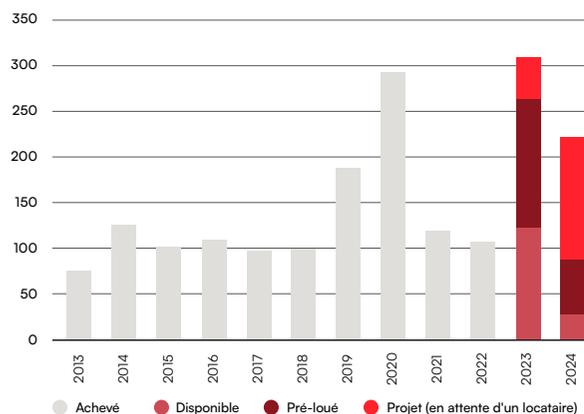
«de services» telles que les cabinets de conseil, les services aux entreprises, etc. En 2022, ces secteurs ont procédé à des réductions d'espace. En effet, la réglementation du travail luxembourgeoise a évolué et les salariés bénéficient désormais de plus de journées de travail à distance.

Après avoir représenté plus de 40% de la demande globale les deux années précédentes, le secteur public n'a contribué qu'à hauteur de 20% cette année, principalement grâce à la transaction locative de 9.400 m² réalisée par l'État du GDL dans l'immeuble situé rue Thomas Edison 2. Le secteur public a été un acteur discret, ce qui explique la baisse d'activité cette année.

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)



Évolution du stock de bureaux

Le stock de bureaux luxembourgeois connaît une augmentation continue et s'élève désormais à près de 4.515.000 m².

En 2022, les livraisons les plus notables ont été l'Intesa Sanpalo, 11.000 m² dans le quartier de la Cloche d'Or, le Wooden et le Lot 8 - Gateway I, 10.000 m² et 8.000 m² respectivement, dans la zone de la Périphérie. Le stock de bureaux continuera à augmenter dans les mois à venir car de nombreux projets sont actuellement en cours de construction.

Pipeline de bureau

Un important pipeline se dessine pour les années à venir. Uniquement pour 2023, près de 250.000 m² sont actuellement en construction, dont 52% sont déjà pré-loués. Les développements les plus importants sont *Jean Monnet*, un actif de 75.000 m² situé au Kirchberg prévu pour le troisième trimestre 2023, et *Skypark Business Center*, un projet de 30.000 m² situé dans le quartier de l'Aéroport prévu pour le deuxième trimestre 2023.

La proportion importante de développements pré-loués confirme l'intérêt des occupants pour les immeubles ESG. Une chose est sûre : le stock doit être renouvelé pour répondre aux nouvelles exigences ESG des pouvoirs publics et des entreprises locataires.



Évolution de la vacance locatives

Le taux de vacance a augmenté au quatrième trimestre, pour atteindre un niveau de 4,16%. Malgré la livraison de nombreux espaces de bureaux cette année, la grande proportion d'immeubles pré-loués qui arrivent sur le marché limite la croissance de la vacance. En outre, un nombre croissant de projets de conversion s'adaptent désormais à de nouvelles méthodes de travail, réduisant les surfaces de bureaux au profit d'un mix plus large.

En raison du grand nombre de livraisons et d'une baisse d'activité cette année, les différents quartiers ont connu une augmentation considérable de la vacance, en particulier ceux de la Périphérie, du Décentralisé et des autres quartiers intérieurs.

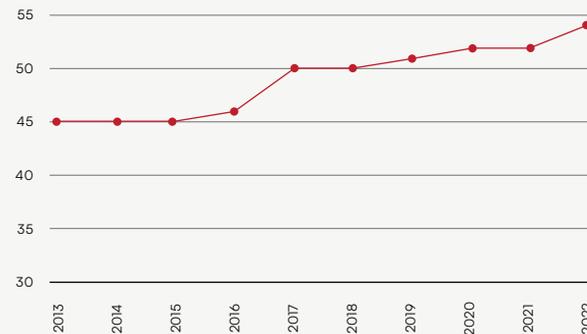
TAUX DE VACANCE (EN %)



Évolution des loyers

En raison de l'effet combiné d'un faible taux de vacance et d'une hausse de l'occupation, les loyers prime sont logiquement sous pression. Les occupants recherchent les meilleures localisations et immeubles. Les loyers prime dans le CBD augmentent à 54 €/m²/mois cette année. Les loyers prime ont également augmenté dans les autres quartiers. Le Kirchberg, par exemple, connaît actuellement de nouvelles transactions au niveau record de 42 €/m²/mois, tandis que les loyers prime dans le quartier de la Cloche d'Or et le quartier de la gare sont maintenant de 37 €/m²/mois et 39 €/m²/mois, respectivement. Les loyers prime dans les zones décentralisées augmentent pour atteindre environ 30 €/m²/mois. Les loyers prime dans la Périphérie sont maintenant de 26 €/m²/mois.

LOYER PRIME (EN €/M²/MOIS)

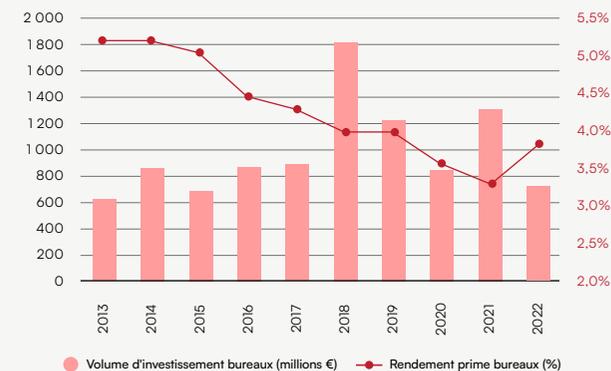


Marché de l'investissement dans les bureaux

Plus de 110 millions € ont été investis sur le marché luxembourgeois des bureaux au quatrième trimestre 2022, portant le volume total dépensé pour l'année à environ 750 millions €, une première depuis 2013, où moins d'un milliard € avait été investi annuellement.

Cependant, après deux trimestres habituels, les volumes de transactions ont ralenti au second semestre. La hausse des rendements observée aux troisième et quatrième trimestres a eu un impact significatif sur le marché de l'investissement ce trimestre, et les volumes de transactions sont actuellement plus faibles. Bien qu'un ajustement théorique des rendements soit détecté, les résultats pratiques ne le sont pas. Les disparités entre les quartiers se réduisent, et des transactions sont encore réalisées avec des rendements non corrigés. RE Invest vient d'acquérir la Bronze Gate dans le quartier de la Cloche d'Or pour un rendement de 3,60%.

VOLUME D'INVESTISSEMENT (EN MILLIONS €)
ET RENDEMENT PRIME (EN %)



Activité opérateur immobilier

ACTIVITÉ LOCATIVE

PLUS DE

157.000 m² loués

13%

DE NOUVELLES LOCATIONS
(EN M²)

87%

DE RELOCATIONS
(EN M²)

55

TRANSACTIONS

Principales transactions de l'année

- > WTC 3, Tervuren, Tielt, Saint-Vith, Eupen, Torhout : extension du bail avec la Régie des Bâtiments (113.600 m²) ;
- > Vital (Flandre) : renouvellement d'un bail 3/6/9 de 7.600 m² avec BNP Paribas ;
- > Ikaros (Bruxelles Périphérie) : nouveaux baux pour 1.400 m² et renouvellements et extensions de baux pour 8.800 m² ;
- > A-Tower (Flandre) : en 2021, Befimmo a acquis l'immeuble de bureaux du projet A-Tower, en état de futur achèvement. Cet immeuble de bureaux est maintenant entièrement loué à Silversquare (5.800 m²) pour une durée de 12 ans ;
- > Quatuor (Bruxelles CBD, quartier Nord) : nouveaux baux pour 3.500 m². Quatuor est maintenant loué à 86% ;
- > Triomphe (Bruxelles Décentralisé) : renouvellement d'un bail 3/6/9 de 3.200 m² ;
- > Cubus (Luxembourg) : nouveaux baux pour 2.600 m² ;
- > Central (Bruxelles CBD, Centre) : nouveau bail de 12 ans pour 2.500 m² avec Sparks.

TAUX D'OCCUPATION (DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION)

	31.12.2022	31.12.2021
Taux d'occupation (baux futurs signés inclus)	95,3%	95,5%

PERCEPTION ET REPORT DES LOYERS

- > 99,6% des loyers perçus pour l'année 2022 (au 08.02.2023, conformément aux années précédentes) ;
- > 0,2 million € de report de paiement (montant limité lié à la pandémie).



DURÉE DES BAUX

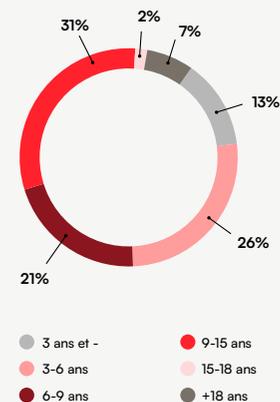
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

	31.12.2022	31.12.2021
Durée moyenne pondérée des baux en cours des immeubles disponibles à la location jusqu'à la prochaine échéance	8,2 ans	7,3 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours des immeubles disponibles à la location jusqu'à l'échéance finale	9,0 ans	7,9 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance	9,5 ans	8,8 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à l'échéance finale	10,2 ans	9,4 ans

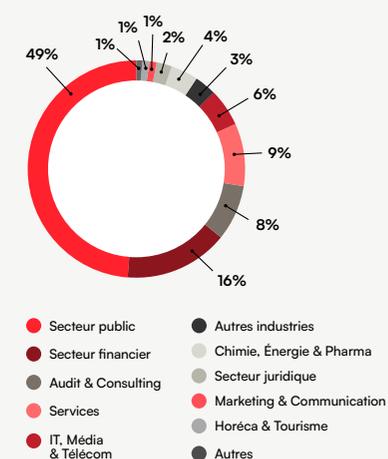
LOCATAIRES DU SECTEUR PUBLIC ET TOP 5 DU SECTEUR PRIVÉ

	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating
Secteur public belge	10,4	44,4%	AA (S&P rating)
Secteur public européen	4,9	4,3%	
Total locataires du secteur public	9,9	48,7%	
Deloitte Services & Investments NV		7,1%	
BNP Paribas et sociétés liées		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%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	8,8	22,0%	-
±170 autres locataires	5,1	29,3%	
Total du portefeuille	8,2	100%	

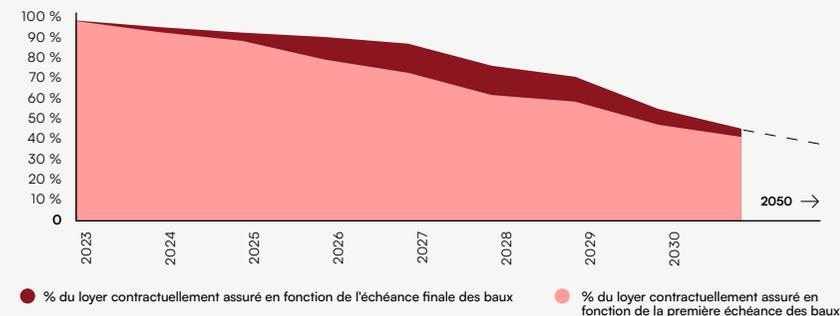
DURÉE DES BAUX (EN FONCTION DU LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS AU 31.12.2022)



SECTEUR D'ACTIVITÉ DES LOCATAIRES (EN FONCTION DU LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS AU 31.12.2022)



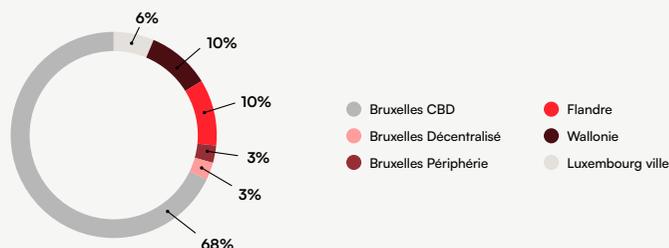
POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUELLEMENT ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ¹ (EN VERTU DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS, MAIS HORS PROJETS) (EN %)



1. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2022.

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

Bureaux	Variation sur l'année ² (en %)	Quote-part du portefeuille ³ (31.12.2022) (en %)	Juste valeur (31.12.2022) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2021) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ⁴	-1,3%	53,0%	1 457,8	1 495,9
Bruxelles Décentralisé	-3,1%	2,3%	63,0	64,3
Bruxelles Périphérie	-3,8%	2,7%	74,3	80,8
Flandre	-5,4%	9,5%	261,6	391,0
Wallonie	-5,0%	9,3%	256,1	221,3
Luxembourg ville	-4,0%	6,3%	173,0	178,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-2,5%	83,1%	2 285,8	2 432,1
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	-6,7%	16,2%	446,3	390,7
Immeubles de placement⁵	-3,2%	99,4%	2 732,1	2 825,6
Immeubles détenus en vue de la vente	-36,8%	0,6%	17,8	13,1
Total	-3,6%	100,0%	2 749,9	2 835,9

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE⁶JUSTE VALEUR¹

La juste valeur du portefeuille s'élevait à 2.749,9 millions € au 31 décembre 2022, par rapport à 2.835,9 millions € au 31 décembre 2021.

Cette évolution de valeur intègre :

- Les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille ;
- Les cessions ;
- Les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultat (IAS 40).

À périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors acquisition, investissements et désinvestissements) a diminué de 3,6% ou 102 millions € au cours de l'année.

En 2022, l'immeuble Paradis Express est passé dans la catégorie des immeubles disponibles à la location, et l'immeuble Pachéco dans celle des immeubles en cours de construction ou de développement pour compte propre en vue d'être loués.

Fedimmo a vendu un portefeuille de 19 immeubles en décembre 2022. Même si le prix de vente de certains immeubles diffère de plus de 5% par rapport à leur juste valeur, le prix de vente de l'ensemble du portefeuille est en ligne avec la juste valeur cumulée de ces immeubles.

1. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes en mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% correspond à un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées sur le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur des biens immobiliers sis au Grand-Duché de Luxembourg.

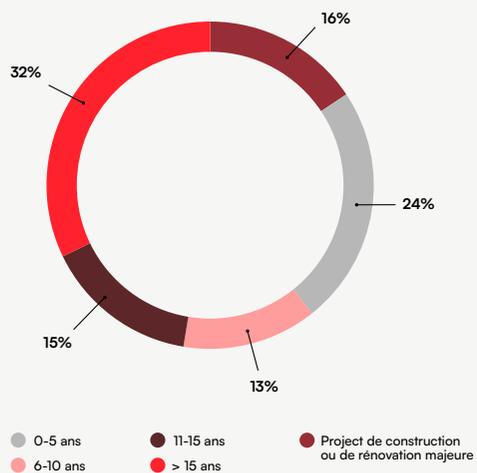
2. La variation sur l'année correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022 (hors montant des investissements et désinvestissements).

3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2022.

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

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

6. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR CLASSE D'ÂGE^{1,2}

Ce graphique présente la répartition par classe d'âge du portefeuille de Befimmo (immeubles de placement hors terrain). Les immeubles sont répartis en fonction de leur année de construction, ou, le cas échéant, en fonction de l'année au cours de laquelle ils ont subi leur dernière rénovation lourde, définie comme étant des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble. Après rénovation lourde, l'immeuble est considéré comme étant reparti pour un nouveau cycle de vie.

1. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

2. Publication en vertu de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO

Bureaux	Prix d'acquisition (en millions €)	Valeur assurée ³ (31.12.2022) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2022) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé	1 022,9	1 004,3	1 457,8
Bruxelles Décentralisé	41,3	86,4	63,0
Bruxelles Périphérie	60,9	162,4	74,3
Flandre	229,9	368,2	261,6
Wallonie	158,5	194,8	256,1
Luxembourg ville	123,5	72,2	173,0
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>1 636,9</i>	<i>1 888,2⁴</i>	<i>2 285,8</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</i>	<i>505,1</i>	<i>108,3</i>	<i>446,3</i>
Immeubles de placement	2 142,0	1 996,5	2 732,1
Immeubles détenus en vue de la vente	31,3	54,5	17,8
Total	2 173,3	2 051,1	2 749,9

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

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

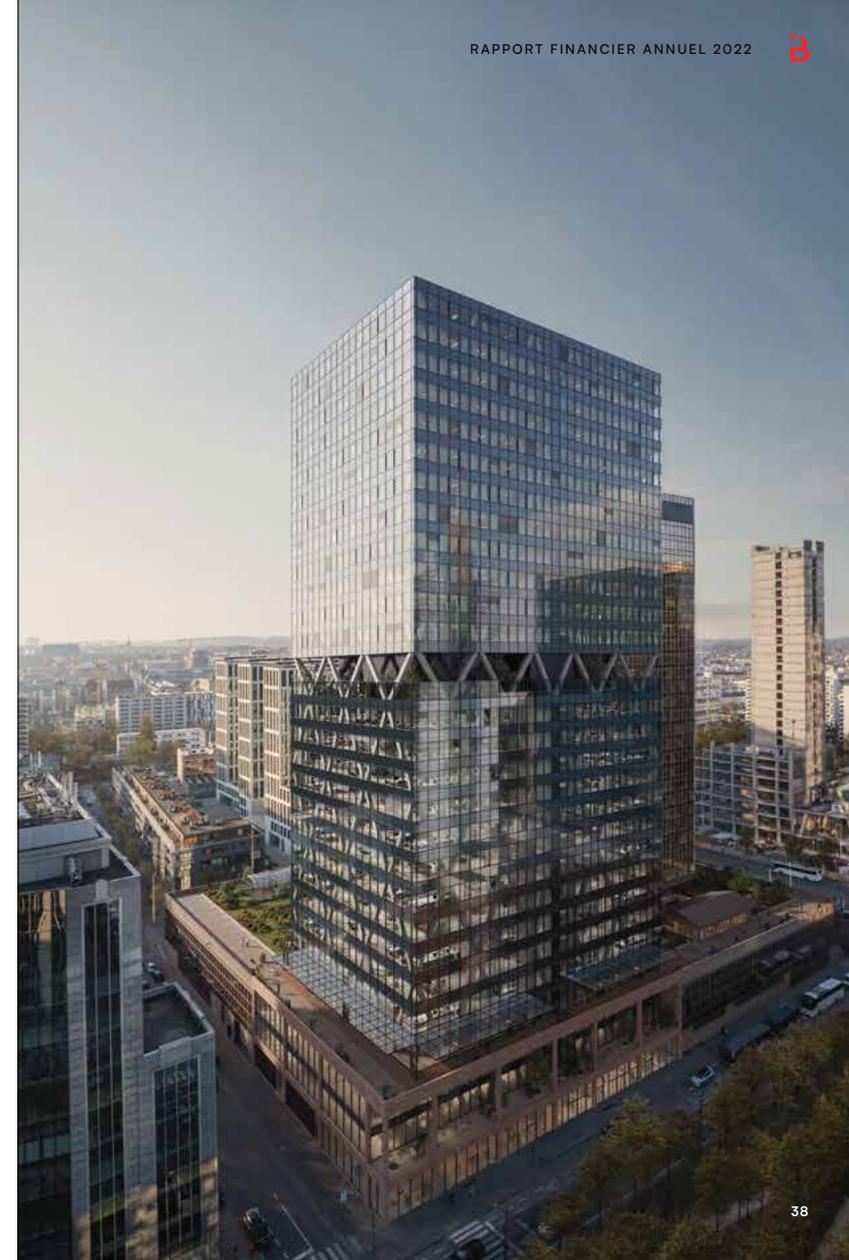
RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	31.12.2022	31.12.2021
Rendement brut courant sur les immeubles disponibles à la location	5,1%	4,8%
Rendement brut potentiel sur les immeubles disponibles à la location	5,4%	5,2%
Rendement brut courant sur les immeubles de placement ¹	4,3%	4,2%

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	Rendement brut courant (31.12.2022)	Rendement brut courant (31.12.2021)	Rendement brut potentiel (31.12.2022)	Rendement brut potentiel (31.12.2021)
Bruxelles CBD et assimilé	4,8%	4,0%	5,0%	4,7%
Bruxelles Décentralisé	7,0%	6,2%	7,1%	6,6%
Bruxelles Périphérie	9,1%	8,1%	10,6%	10,0%
Flandre	6,4%	6,7%	6,4%	6,7%
Wallonie	4,7%	5,1%	4,7%	5,1%
Luxembourg ville	3,9%	4,0%	4,5%	4,2%
Immeubles disponibles à la location	5,1%	4,8%	5,4%	5,2%
Total des immeubles de placement	4,3%	4,2%		

L'augmentation des rendements est due notamment à l'importante indexation des loyers en 2022 combinée à une baisse de la valeur du portefeuille. La baisse en Flandre et en Wallonie est due à la vente du portefeuille Fedimmo (immeubles à haut rendement).

1. En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.



CESSIONS POUR 107 MILLIONS €

Cristallisation de valeur

- L'immeuble Choux (Bruxelles CBD) : cession en septembre 2022.

Désinvestissement d'actifs non-stratégiques

- Ocean House (Bruxelles Périphérie) : cession en décembre 2022 ;
- 22 immeubles non stratégiques dans des villes de provinces belges en Flandre et en Wallonie.

Investissements dans les immeubles disponibles à la location

En 2022 Befimmo a investi 17,6 millions € dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location. Ce chiffre est en ligne avec celui de 2021.

Projets de (re)développement

En 2022, Befimmo a investi 133 millions € dans ses projets de (re)développement.

Avec la progression du ZIN, le pipeline de développement représente désormais 16% de la valeur totale du portefeuille (contre 12,5% au 30 juin 2022).

Le pipeline est composé :

- Du projet ZIN (12%) ;
- Du projet Pachéco (0,4%) ;
- Des projets restants à engager (4,5%).

Comme cela a été prouvé par le passé, Befimmo a toujours attaché une grande importance à la gestion de ses projets, en accordant une attention particulière à l'analyse du marché avant de lancer des projets à risque d'occupation et à la maximisation du taux de prélocation avant le début des travaux de construction. Actuellement, le taux de prélocation¹ des projets de bureaux s'élève à 88%.

Les coûts de construction de tous les projets de développement ont été actualisés, tenant compte, entre autres, de l'inflation des coûts de construction et de l'augmentation de la durée des périodes de construction (liée à la crise sanitaire).

PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION ET DE CONSTRUCTION

	Investissement réalisé en 2022 (en millions €)	Investissement total (en millions €)	Rendement attendu sur coût total (terrain compris)	Pourcentage d'achèvement	PERSPECTIVES			BREEAM ²	
					Livraison du projet	Investissements en 2023 (en millions €)	Investissements en 2024 (en millions €)		Investissements en 2025 (en millions €)
Projets engagés en cours									
ZIN									
Bruxelles CBD, quartier Nord	126,9	465	±3,9%	56%	Fin 2023 (bureaux) 2024 (autres fonctions)	175	26	0	Outstanding (bureaux) Excellent (ZEN) Very Good (hôtel)
Pachéco									
Bruxelles CBD, Centre	0,6	42	±5,5%	7%	Q2 2024	16	23	0	Outstanding
Projets à engager en cours									
Livin³ (WTC 4)									
Bruxelles CBD, quartier Nord	1,0	180	-	-		Développement en cas de prélocation			Outstanding
PLXL									
Bruxelles Décentralisé	2,8	53	±5,5%	14%	Q1 2025	16	20	10	Excellent
LOOM									
(redéveloppement Loi 44, Joseph II, Loi 52)									
Bruxelles CBD, quartier Leopold	2,0	92	±5%	6%	2026	4	20	25	Outstanding

1. Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.

3. Certifications BREEAM visées pour les projets de (re)développement.

2. Nouveau permis de construire en préparation, dans le même esprit que le projet ZIN, ouvert sur la ville et la mixité des fonctions.

COMMENTAIRES SUR LE PROJET DÉLIVRÉ

Paradis Express (Wallonie, Liège)

Stratégiquement situé au cœur de la ville, entre la Tour Paradis et la gare de Liège-Guillemins, Paradis Express est un tout nouveau site parfaitement intégré, jouissant d'un emplacement privilégié à Liège. Il propose une mixité de fonctions et répond aux attentes des habitants de la ville.

Reliés les uns aux autres par des espaces aérés et piétonniers, les sept immeubles du projet s'intègrent harmonieusement dans un quartier en pleine mutation.

Bureaux, coworking, logement et coliving se partagent l'entièreté du site.

La partie bureau comprend deux immeubles situés à proximité de la Tour Paradis. Un premier immeuble d'une superficie totale de 15.600 m² accueille le Service Public de Wallonie (SPW) (répartis sur neuf étages et 11.700 m²). Un 10^{ème} espace de coworking Silversquare (3.800 m²) a également ouvert ses portes en septembre dans l'immeuble sur les étages inférieurs, offrant ainsi à l'ensemble du site une large gamme de services aux occupants. Le second immeuble, 5.600 m² sur sept niveaux, accueille Deloitte (3.330 m²) et l'Office National de l'Emploi (ONEM) (2.300 m²).

Les coûts de construction totaux de la partie bureaux s'élèvent à 58 millions €. Le rendement sur valeur totale d'investissement de la partie bureaux est supérieur à 6%.

La partie résidentielle compte cinq immeubles. Il s'agit de 115 appartements répartis sur quatre immeubles. Le dernier immeuble a été vendu et est exploité par Yust, un opérateur de coliving qui propose du short stay, long stay, des événements, un restaurant et une salle d'expo. Ce dernier a ouvert ses portes en mai.

Paradis Express répond aux plus hauts standards de qualité, d'innovation et de performances environnementales. Une certification BREEAM Excellent a été obtenue en phase Design.

Le projet a par ailleurs été couronné lors des MIPIM Awards 2016, dans la catégorie «Best Futura Project», parmi 230 candidatures provenant de 43 pays.

**Bureaux, coworking,
logement et coliving
se partagent l'entièreté
du site.**

PARADISEXPRESS



COMMENTAIRES SUR LES PROJETS ENGAGÉS EN COURS

ZIN (Bruxelles CBD, quartier Nord)

ZIN est un projet multifonctionnel qui combine diverses fonctions d'une manière unique, durable et innovante. Le site s'étendra sur environ 110.000 m² et comprendra 73.600 m² de bureaux, 111 appartements, 200 chambres d'hôtel et appartements de marque, ainsi que des espaces sportifs, des boutiques, un rooftop spectaculaire et une grande serre luxuriante accessible au public. De plus, ZEN fait partie de l'environnement multi-services de ZIN ; c'est un environnement de travail exclusif avec une entrée privative, offrant tout le confort nécessaire.

70.000 m² (>95%) de la partie bureaux sont déjà pré-loués aux autorités flamandes pour une durée fixe de 18 ans. Le projet servira de siège bruxellois aux autorités flamandes. En outre, la partie hôtelière du projet sera exploitée par Standard International, la marque emblématique du secteur des hôtels de luxe.

Une certification BREEAM Outstanding est visée pour la partie bureaux, Excellent pour le ZEN et Very Good pour la partie hôtel.

Les travaux de désamiantage et de déconstruction ont été achevés fin 2020, et la phase de construction des nouvelles parties de l'immeuble a bien avancé. Le 16 décembre 2022, le point le plus haut de l'immeuble a été atteint et les finitions des parties inférieures sont en cours. En raison de la pandémie, la date de livraison du projet a été reportée d'environ six mois. Par conséquent, les travaux de la partie bureaux seront achevés fin 2023, ceux des autres parties mi-2024 et ceux de l'hôtel fin 2024.

Le 16 décembre 2022, le point le plus haut de l'immeuble a été atteint et les finitions des parties inférieures sont en cours.

Les coûts de construction totaux s'élèvent à 465 millions €. Compte tenu de ce budget, le rendement sur valeur totale d'investissement devrait être d'environ 3,9%.

Le projet ZIN peut être considéré comme une référence en Belgique et en Europe en matière d'urbanisation et de revitalisation d'un quartier, de performance énergétique et de circularité.



Le projet ZIN a été sélectionné parmi quatre finalistes dans la catégorie «Meilleur projet futuriste» des MIPIM Awards 2022.

▶ VOIR LA VIDÉO

Le site s'étendra sur environ
+110.000 M²

ZIN



PACHÉCO



Pachéco (Bruxelles CBD, Centre)

L'immeuble Pachéco sera aménagé dans l'ancien immeuble de la Monnaie Royale de Belgique après l'échéance du bail actuel.

Befimmo va transformer cet immeuble moderniste emblématique des années '70 en un lieu polyvalent et flexible, pensé pour répondre aux exigences d'aujourd'hui et de demain. L'immeuble est idéalement situé sur le Boulevard Pachéco, entre la Gare Centrale et la petite ceinture de Bruxelles, dans un quartier qui fait la jonction entre la partie haute et basse de la ville.

Le Pachéco offrira plus de 12.000 m² d'espace multifonctionnel et flexible, des bureaux, du coliving, des restaurants, des bars ou des boutiques et, enfin, un espace de 250 m² sur le toit.

Les coûts de construction sont estimés à 42 millions €, avec un rendement sur investissement total attendu de quelque 5,5%. Les permis ont été obtenus en mars 2022 et les travaux ont commencé le 9 janvier 2023.

Befimmo entend obtenir la certification BREEAM Outstanding pour la phase Design.

> 12.000 M² *d'espaces multifonctionnels et flexibles*

Befimmo va transformer cet immeuble moderniste emblématique des années '70 en un lieu polyvalent et flexible, pensé pour répondre aux exigences d'aujourd'hui et de demain.

COMMENTAIRES SUR LES PROJETS À ENGAGER¹**PLXL (Bruxelles Décentralisé)**

PLXL, dont l'achèvement est prévu fin 2025, est l'un des plus récents ajouts au portefeuille de biens hybrides de Befimmo. Réinvention complète de l'emblématique immeuble de Beobank (15.180 m²) au cœur du dynamique quartier universitaire d'Etterbeek à Bruxelles, ce projet intègre les dernières tendances en matière de «smart building», d'éco-conception et de circularité.

Le site bénéficie d'un excellent emplacement, à côté de la gare et en face de l'Université de Bruxelles, et offrira un mélange de fonctions. Un peu plus de la moitié de l'immeuble offrira des espaces de travail flexibles, dont un auditorium modulaire, des volumes exceptionnels en duplex, une terrasse sur le toit et une large gamme de services. L'autre moitié sera transformée en un espace de colocation composé de 98 unités de vie, réparties entre des studios et des pièces plus petites organisées autour d'espaces communs qualitatifs. Le rez-de-chaussée offrira également un espace commercial/horeca. PLXL compte plus de 160 stations vélos, près de 50 stations pour vélos électriques et 100 places de parking, toutes équipées de bornes de recharge.

**Un excellent emplacement,
à côté de la gare et en face
de l'Université de Bruxelles,
et offrira un mélange
de fonctions.**

Le bien-être et la santé de l'utilisateur sont des éléments clés de PLXL. Il vise une certification BREEAM Excellent pour la phase Design. Les systèmes intelligents de surveillance et de gestion de l'énergie, la détection d'occupation, l'éclairage adaptatif, la gestion intelligente de l'eau et les points de recharge sont intégrés dans le projet.

Les coûts de construction sont estimés à 53 millions €. Le rendement sur investissement total escompté approche 5,5%.

Les permis devraient être accordés courant Q2 2023. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.



P | L | X | L

1. Images illustratives, images et détails du projet sujets à approbation des permis.

LOOM (Bruxelles CBD, quartier Léopold)

Avec le réaménagement de l'immeuble Joseph II, à l'échéance du bail actuel, Befimmo entend transformer trois immeubles existants (Loi 44, Loi 52 et Joseph II) en un écrin de verdure d'exception. Ces immeubles au cœur du quartier européen offrent un extraordinaire potentiel de création de valeur. Befimmo va créer un complexe innovant et polyvalent qui répondra aux besoins des occupants en quête d'espaces de travail de qualité au cœur de Bruxelles.

LOOM sera un projet innovant à usage mixte d'environ 24.000 m² combinant des espaces de travail, une cinquantaine d'unités résidentielles, une gamme complète de services et une belle cour-jardin.

Dans le cadre de ce chantier, Befimmo adopte résolument les principes de l'économie circulaire. Les immeubles existants seront réutilisés, la structure sera préservée et les éléments démolis ou démontés seront récupérés, réutilisés ou recyclés.

Les coûts de construction prévus s'élèvent à 92 millions € et le rendement sur investissement total devrait avoisiner les 5%.

L'obtention du permis est attendue d'ici mi-2023. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

Befimmo entend obtenir la certification BREEAM Outstanding pour la phase Design, ainsi que les certifications DGNB Gold et WELL ready Gold.

24.000 M²

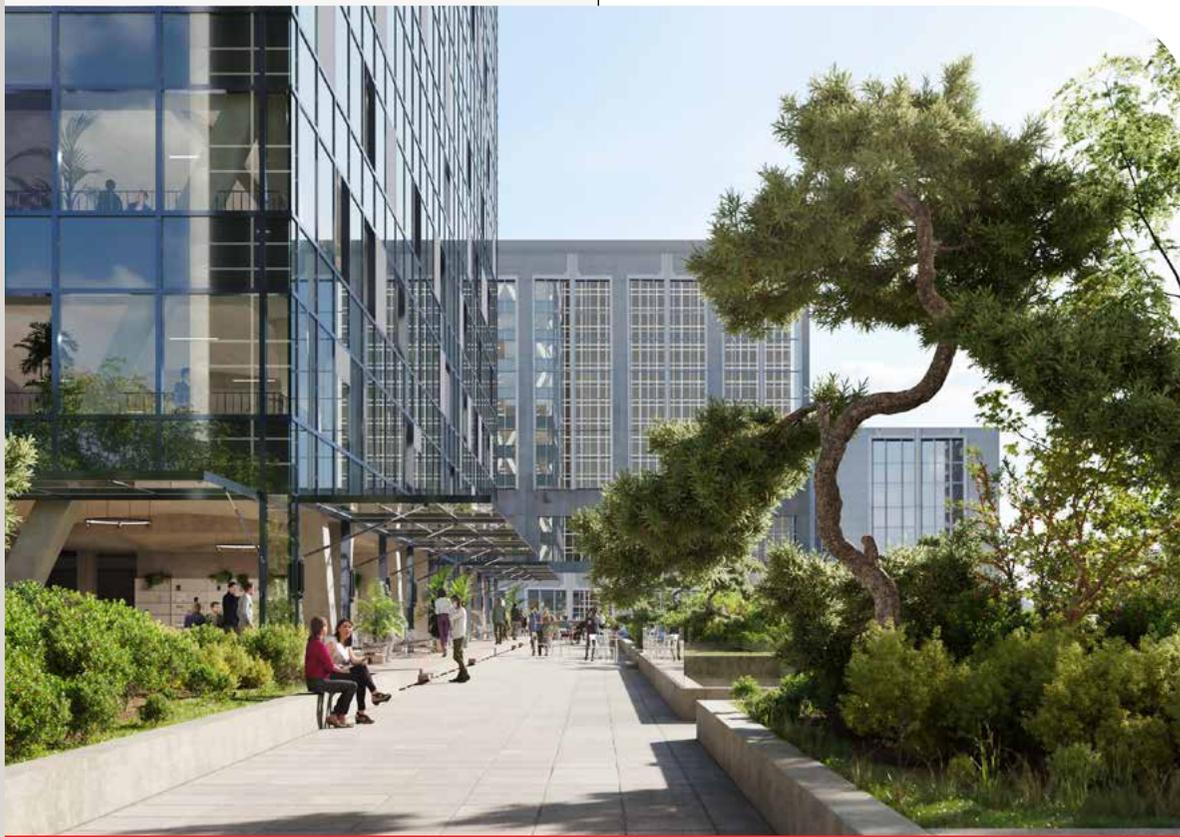
Projet à usage mixte

Ces immeubles au cœur du quartier européen offrent un extraordinaire potentiel de création de valeur.

LOOM



LIVIN



LIVIN (Bruxelles CBD, quartier Nord)

LIVIN (WTC 4) est un projet de construction d'un campus écologique et ouvert dans le quartier Nord de Bruxelles, dans le but de créer des espaces partagés accessibles à un large éventail de types d'entreprises.

Situé à deux pas de la Gare du Nord de Bruxelles, LIVIN sera facilement accessible dans un quartier en plein développement, qui deviendra un environnement de vie et de travail attrayant, diversifié et vert.

Au cœur du projet (niveau +3) : un jardin sur le toit ! Ce jardin sera facile d'accès et sera un lieu de rencontre privilégié pour les occupants de l'immeuble où les gens pourront se rencontrer à toute heure et tous les jours de la semaine.

Le développement de LIVIN, axé sur l'économie circulaire, permettra le recyclage des matériaux et la réduction des émissions de carbone.

Le développement est soumis à l'obtention d'une prélocation.

Befimmo vise à obtenir la certification BREEAM Outstanding pour la phase Design, ainsi que les certifications DGNB Platinum et WELL ready.

Un projet de construction d'un campus écologique et ouvert dans le quartier Nord de Bruxelles, dans le but de créer des espaces partagés accessibles à un large éventail de types d'entreprises.

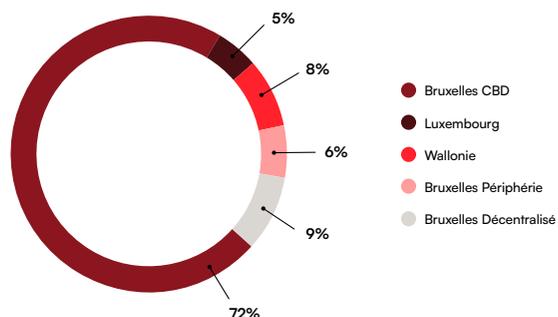
Activité de coworking

PORTEFEUILLE D'ESPACES DE COWORKING

10 espaces

± 46.050 M²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE DE COWORKING



Silversquare a ouvert son dixième espace de coworking au Paradis Express (Liège, Silversquare Guillemins) en septembre 2022.

L'activité de coworking représentait environ 12% des revenus locaux consolidés de Befimmo au 31 décembre 2022.

TAUX D'OCCUPATION

Ouverture des espaces	31.12.2022	31.12.2021
Plus de 3 ans	88%	75%
Entre 1 et 3 ans	68%	52%
Moins de 1 an	16%	51%
Total	63%	59%

Le taux d'occupation total s'élevait à 63% au 31 décembre 2022 (contre 59% il y a un an). Le chiffre d'affaires total a augmenté de 62% par rapport à l'année dernière et une très bonne dynamique est observée depuis septembre. En 2022, Silversquare compte 917 nouvelles signatures contre 614 renons. En outre, Silversquare a très bien géré ses coûts et ses charges au cours de l'année.

La Société reste convaincue que son offre flexible unique combinée de Befimmo et Silversquare devient une solution clé dans le nouveau monde du travail hybride, comme le démontrent les derniers contrats avec Nielsen IQ (100 memberships — Delta), Seco Group (40 memberships — Central) et la Confédération Européenne des Syndicats - ETUC (65 memberships — North).



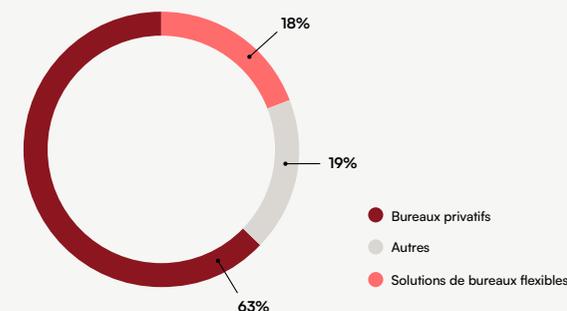
LE TAUX DE RECOUVREMENT DES FACTURES ÉMISES

98,8%

(pour des factures mensuelles émises en 2022)

Il n'y a pas eu d'augmentation significative des débiteurs douteux depuis le début de l'année.

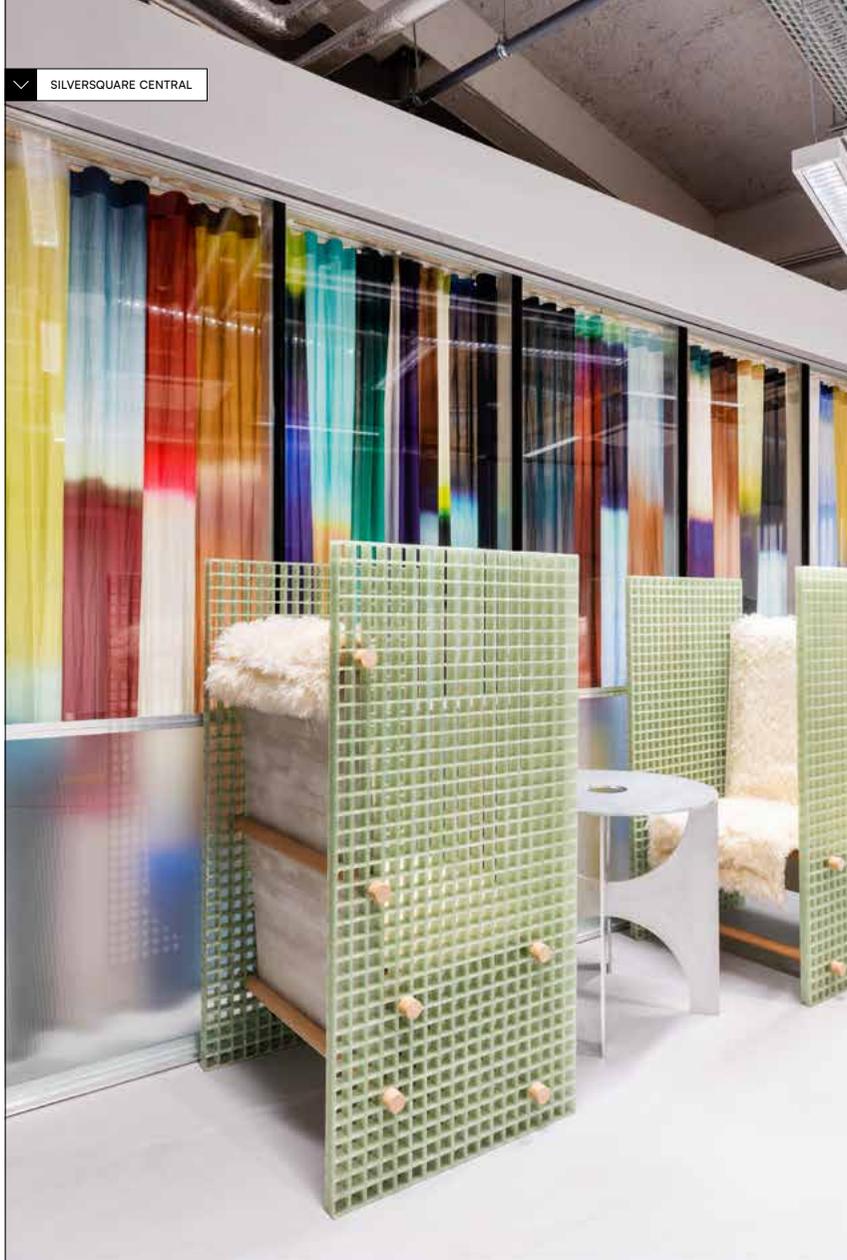
RÉPARTITION DES REVENUS



La catégorie «autres» comprend les revenus des événements, des salles de réunion, des casiers, des options IT, des consommables, du parking, etc.



SILVERSQUARE CENTRAL



PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Les espaces de coworking à aménager dans les bâtiments de Befimmo sont en général équipés par Befimmo (opérateur immobilier) et livrés «clé sur porte» à Silversquare. Silversquare (opérateur coworking) investit dans le mobilier et l'IT au sein de ces espaces.

Pour les espaces agencés dans des immeubles de tiers, Silversquare investit aussi bien dans les aménagements que dans le mobilier et l'IT. En 2022, Silversquare a ainsi investi 2,6 millions € dans ses espaces. Befimmo (opérateur immobilier) a investi 8,8 millions € en 2022 dont 3,2 millions € dans le Paradis Express, 2,6 millions € dans le Quatuor, 2,0 millions € dans le projet A-Tower et 1,1 million € dans le Central. Cette somme est partiellement refacturée à Silversquare par un mécanisme de révision à la hausse des loyers.

NOUVELLES OUVERTURES DANS LES DEUX PROCHAINES ANNÉES

	Surface
Portefeuille total fin 2022	46 050 m²
SQ A-Tower	+5 800 m ²
Portefeuille total fin 2023	51 850 m²
SQ Louvain-La-Neuve	+4 000 m ²
Portefeuille total fin 2024	55 850 m²

En tenant compte du pipeline identifié, les espaces de coworking Silversquare représenteront 55.850 m² d'ici fin 2024.

Après la mise en œuvre du plan de développement de Silversquare, les premières contributions relatives significatives de l'EPRA sont attendues en 2024.



SPARKS

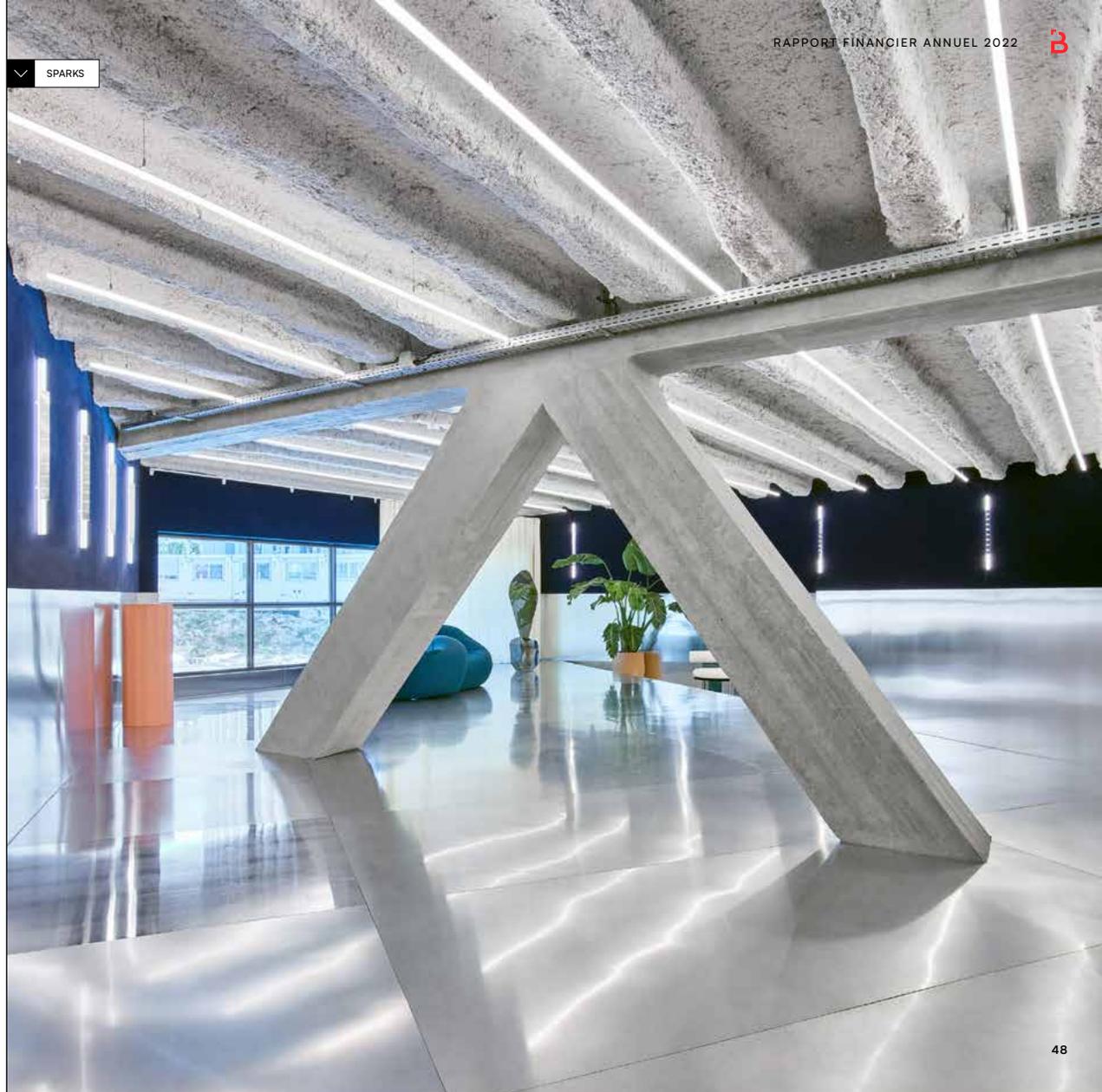
Sparks, le «one-stop-shop» des réunions, a ouvert son premier espace au Central (le siège de Befimmo) à Bruxelles.

Cette start-up propose un environnement dédié aux réunions composé non seulement de salles innovantes, mais aussi d'une panoplie de services complémentaires et d'un accompagnement par des professionnels. La start-up dispose de 14 salles de réunion, chacune d'entre elles se distinguant par sa propre individualité en termes de fonction et de design: l'agencement idéal pour les meetings jusqu'à 250 personnes.

Befimmo est partenaire de cette start up. Avec le lancement de Sparks, Befimmo poursuit son investissement dans des solutions pour le travail du futur et s'appuie sur un monde de travail hybride, qui facilite la vie des employés. Ce faisant, l'entreprise crée un écosystème de solutions d'espace de travail qui facilite une meilleure collaboration, renforce les équipes et améliore la culture organisationnelle. Tout se conjugue à merveille dans son immeuble phare Central qui compte également un restaurant et une terrasse rooftop, tous les deux accessibles aux clients de Sparks.

www.sparks-meeting.eu

SPARKS



Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo¹

	Année de construction ou de dernière rénovation ²	Surfaces locatives (en m ²)	Quote-part du portefeuille ³ (en %)	Taux d'occupation ⁴ (en %)
Bruxelles Centre				
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	2020	7 355	1,8%	100,0%
Central - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	28 984	5,1%	88,8%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 700	1,1%	100,0%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 954	0,6%	100,0%
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	0,4%	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	4,5%	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,6%	100,0%
		76 269	16,0%	96,1%
Bruxelles quartier Léopold				
Arts 28 - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793	4,3%	100,0%
Arts 56 - Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles	2007	22 138	4,3%	93,4%
Joseph II - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 820	2,2%	100,0%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	1,2%	100,0%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	1,9%	98,1%
		68 006	14,0%	97,4%
Bruxelles quartier Nord				
Quatuor - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	2021	61 613	9,3%	85,6%
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	12,1%	100,0%
		138 423	21,4%	92,3%
Bruxelles Aéroport				
Gateway - Bruxelles Aéroport - 1930 Zaventem	2017	38 070	7,0%	100,0%
		38 070	7,0%	100,0%

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 36 du présent Rapport.

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

3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2022.

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

	Année de construction ou de dernière rénovation ¹	Surfaces locatives (en m ²)	Quote-part du portefeuille ² (en %)	Taux d'occupation ³ (en %)
Bruxelles Décentralisé				
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,9%	98,9%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	18 577	2,9%	98,2%
		25 527	3,7%	98,4%
Bruxelles Périphérie				
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 757	1,6%	84,2%
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2019 ⁴	45 821	3,8%	82,2%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	1 980	0,3%	99,6%
		65 558	5,7%	83,5%
Wallonie				
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,9%	100,0%
Liège - Tour Paradis - 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%
Flandre				
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	7,5%	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19 ^{ème} siècle/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%
Grand-Duché de Luxembourg				
Axento - Luxembourg ville, 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%
Immeubles disponibles à la location		607 946	97,8%	95,3%

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

2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2022.

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

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

	Année de construction ou de dernière rénovation ¹	Surfaces locatives (en m ²)	Quote-part du portefeuille ² (en %)	Taux d'occupation ³ (en %)
A-Tower - Frankrijklei 5 à 2018 Anvers	En cours de construction	5 805	0,0%	-
Courbevoie - Courbevoie 13 à 1348 Louvain-La-Neuve	En cours de construction	8 332	0,0%	-
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	Projet de redéveloppement en préparation	3 979	0,0%	-
Loi 44 - Rue de la Loi 44 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	6 290	0,0%	-
Loi 52 - Rue de la Loi 52 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	3 821	0,0%	-
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	12 172	0,0%	-
PLXL - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	15 180	0,0%	-
WTC 4 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	Mise en œuvre du permis En fonction de la commercialisation	53 500	0,0%	-
ZIN - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	114 692	0,0%	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		223 771	0,0%	-
TOTAL - IMMEUBLES DE PLACEMENT		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%	-
PROPERTIES HELD FOR SALE		20 576	2,2%	-
TOTAL		852 293	100,0%	-

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

2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2022.

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

Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

Befimmo

Au Conseil d'administration de Befimmo SA
Central
Cantersteen 47
1000 Bruxelles

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo
au 31 décembre 2022.

CONTEXTE

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Befimmo a fait procéder au 31 décembre 2022 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise d'une partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo tandis que les services d'évaluation de Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services ont été mandatés pour l'expertise d'autres parties du portefeuille Befimmo et Fedimmo.

La partie expertisée par Jones Lang LaSalle est principalement la partie louée par des locataires uniques à Bruxelles ainsi que des projets. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après. Nous sommes également chargés d'établir la Juste Valeur du Droit d'utilisation résultant des contrats de location dans lesquels Befimmo et/ou Silversquare est engagé en sa qualité de preneur. Cette demande résulte de la publication par l'International Accounting Standards Board (IASB) de la norme IFRS 16, entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, qui exige du preneur de comptabiliser au bilan un Droit d'utilisation et une Obligation locative sur les actifs loués. La dite Juste Valeur, telle qu'elle

s'entend dans le cadre de l'IFRS 16, est obtenue par l'actualisation des flux de loyer restant jusqu'à échéance du contrat, tenant compte des gratuits, avantages et autres corrections. Au 31 décembre 2022, la Juste Valeur cumulée du Droit d'utilisation s'établit à € 33.414.933 EUROS. La juste valeur du droit d'usage des terrains s'établit à 1.737.133 EUROS.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Les services d'évaluation de Cushman and Wakefield indiquent disposer également d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opèrent Befimmo et Fedimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission des experts mandatés a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

OPINION

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de «Term and Reversion». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché.

Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
- travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
- autres frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de «capitalisation» et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant. D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur («fair value»). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et comme confirmé par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 12% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2022 s'élève à

2.819.102.349 € (Deux milliards huit cent dix-neuf millions cent deux mille trois cent quarante-neuf euros);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2022 correspondant à la juste valeur («fair value») s'établirait à

2.749.904.217 € (Deux milliards sept cent quarante-neuf millions neuf cent quatre mille deux cent dix-sept euros);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 5,09% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 5,36% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 95,33%. Le patrimoine est réparti comme suit.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 19 janvier 2023



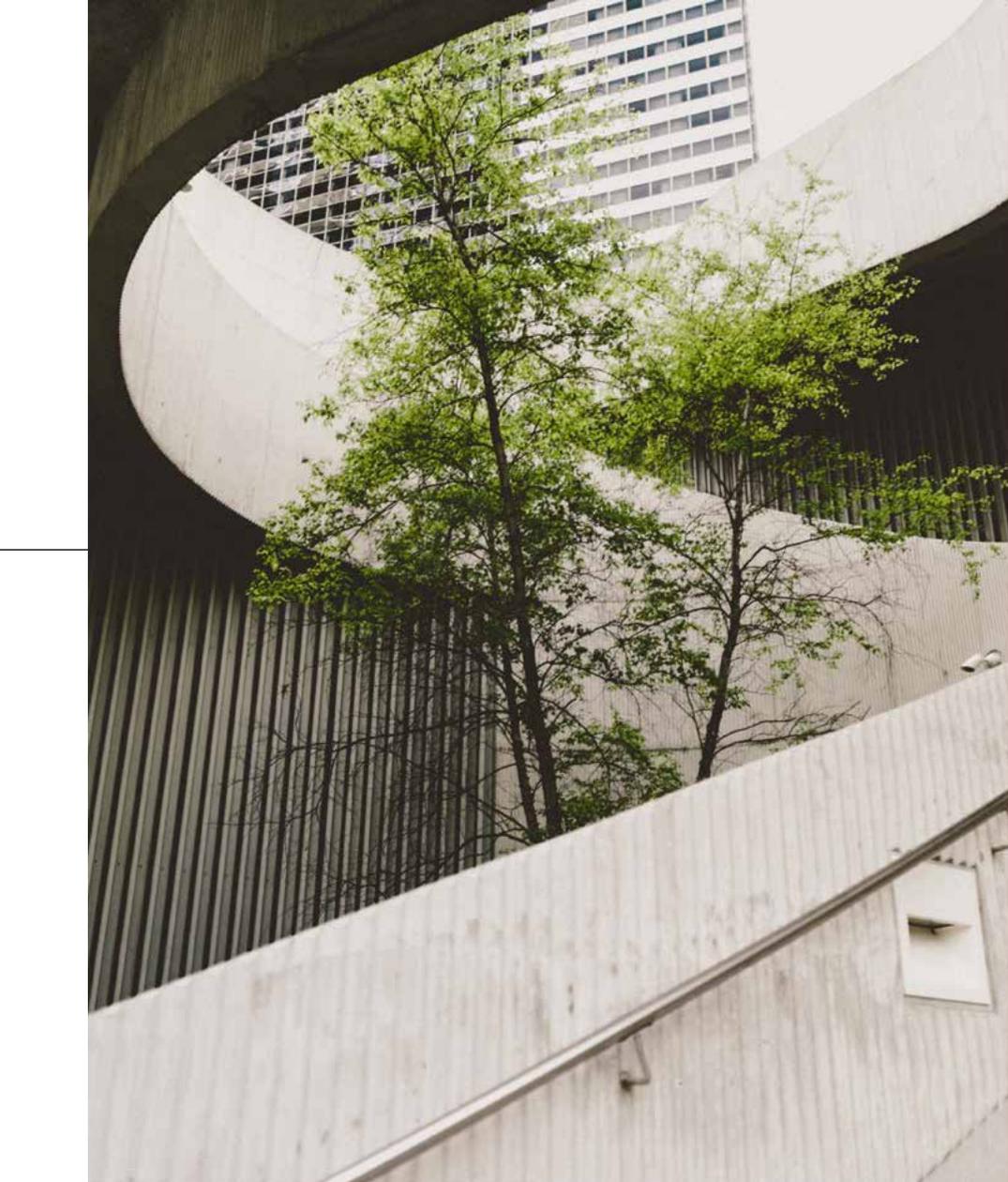
R.P. Scrivener FRICS

Co-Head Valuation Advisory Belux pour Jones Lang LaSalle

IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Bureaux	Juste valeur (en millions €)	(en %)
Immeubles disponibles à la location	2 285,8	83,1%
Bruxelles CBD et assimilé	1 457,8	53,0%
Bruxelles décentralisé	63,0	2,3%
Bruxelles périphérie	74,4	2,7%
Wallonie	256,1	9,3%
Flandre	261,6	9,5%
Luxembourg ville	173,0	6,3%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	446,4	16,2%
Immeubles détenus en vue de la vente	17,8	0,6%
Total des immeubles	2 749,9	100,0%
Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux (IFRS 16) ¹	33,4	
Droit d'usage des terrains (IFRS 16) ¹	1,7	
Total des immeubles de placement	35,2	
Total	2 785,1	

1. Une dette liée à ces droits d'usage a été comptabilisée au passif du bilan.



RAPPORT DE GESTION

Rapport Environnementale, Social et de Gouvernance



RAISON D'ÊTRE DE L'ESG	56
APPROCHE ESG	58
ENVIRONNEMENT	68
SOCIAL	86
GOVERNANCE	97

À propos de ce chapitre

Ce chapitre ESG doit être lu comme le prolongement naturel du Rapport Financier Annuel, traduisant la vision de Befimmo selon laquelle les aspects ESG font partie intégrante de sa stratégie. Le chapitre est structuré comme suit :

- > La partie sur la **raison** pour laquelle Befimmo **investit dans l'ESG** résume le lien entre l'histoire, l'ADN, l'objectif de la Société en termes d'ESG, mais aussi les principales tendances du marché qui façonnent la stratégie, et conclut sur le momentum ESG pour Befimmo.
- > **L'approche ESG** décrit le processus de prise de décision concernant les aspects ESG, ainsi que la manière dont les priorités sont déterminées sur la base d'une analyse des risques.
- > Les **parties environnementale, sociale et de gouvernance** partent des objectifs ESG du Plan d'Actions afin d'expliquer de manière concrète les réalisations de l'année ainsi que le chemin futur à parcourir.

Cadres et réglementations

Les informations publiées dans ce chapitre sont alignées sur différents référentiels et standards reconnus :

- > Les Dix Principes du [UN Global Compact](#) ;
- > 15 des 17 [Objectifs de Développement Durable des Nations Unies](#)¹ ;
- > Les Sustainability Best Practices Recommendations 2017 de l'[EPRA](#) ;
- > La référence aux [GRI Standards 2021](#) ;
- > Les recommandations émises par la [Task Force on Climate-Related Financial Disclosures \(TCFD\)](#).

En outre, Befimmo travaille déjà à l'intégration des exigences de la Taxonomie de l'UE et la réglementation CSRD dans son reporting extra-financier. Ce faisant, la Société ne se prépare pas seulement aux réglementations, mais définit également une stratégie claire pour répondre aux questions des parties prenantes externes et d'autres organismes de normalisation et organisations auxquels Befimmo divulgue des informations sur base volontaire.

Assurance

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

▷ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE, P.243

1. Les ODD 2 (Faim «Zéro») et 14 (Vie Aquatique) n'ont pas été pris en compte, car ils ne sont pas directement ou indirectement liés aux activités de Befimmo.

Raison d'être de l'ESG

L'OBJECTIF DE BEFIMMO

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

À partir de 2008, l'accent sur la durabilité a été formalisé à travers la mise en œuvre d'une première politique environnementale. Cette politique a ensuite évolué en une politique RSE en 2013, axée sur l'environnement,

les locataires, l'équipe et la gouvernance. En 2018, la responsabilité sociétale a été intégrée pour la première fois à la stratégie globale de la Société, traduisant ainsi la vision de Befimmo.

Pour les années à venir, Befimmo s'est fixé des objectifs ambitieux afin d'accélérer son orientation vers la durabilité, non seulement pour la Société, mais aussi pour son portefeuille immobilier et ses parties prenantes.

Cette accélération est l'illustration parfaite de l'ambition de Befimmo de concrétiser davantage sa vision, sa mission et son objectif afin de créer une plus grande valeur pour toutes ses parties prenantes.



PRINCIPALES TENDANCES ESG DU MARCHÉ

Le marché de l'immobilier est plus que jamais influencé par les aspects sociaux et environnementaux, notamment les évolutions démographiques, l'urbanisation, le changement climatique et une multitude de tendances dérivées de la situation pandémique. Ces tendances amplifient et accélèrent certains sujets stratégiques, notamment la tendance à un mode de travail plus hybride et à l'augmentation du travail à distance. Outre ces tendances globales du marché (décrites plus en détail dans la partie stratégie du présent Rapport), certaines tendances spécifiques sont directement liées aux aspects ESG en particulier.

▣ NOTRE STRATÉGIE, P.14

PERTINENCE DE L'IMPACT

Considérer la double matérialité

La notion de matérialité, pour identifier les sujets pertinents pour une société, est devenue un élément central de la stratégie d'entreprise. Mais plus importante encore est la notion de double matérialité, visant à (1) comprendre les impacts des activités d'une entreprise sur les aspects ESG, et (2) comprendre comment les aspects ESG affectent le développement, la performance et la position d'une entreprise.

RÉSILIENCE DE LA STRATÉGIE

Naviguer dans un environnement de plus en plus volatile et obtenir un avantage concurrentiel

Le concept de résilience porte sur la manière d'atténuer les risques, d'anticiper les problèmes et de protéger les investissements contre les effets négatifs d'un environnement externe qui évolue fortement et rapidement. En même temps, la résilience est bien plus qu'une réaction aux événements ; elle permet également aux entreprises d'identifier et de saisir les opportunités pour leur future croissance durable.

PERFORMANCE

Définir et mettre en œuvre des objectifs ESG pour stimuler la performance

Le passage de la valeur pour l'actionnaire à la valeur pour les parties prenantes (shareholder to stakeholder) et l'extension du principe du triple bilan (triple bottom line principle) ont amené l'ESG à l'ordre du jour de la gouvernance d'entreprise. De nombreux facteurs environnementaux,

sociaux et de gouvernance sont à l'origine des attentes en matière de performance. Les immeubles contribuent à près de 40% des émissions mondiales de carbone, ce qui place le secteur immobilier au centre des initiatives des entreprises et des gouvernements et pousse les sociétés à se fixer des objectifs ESG ambitieux pour améliorer leurs performances.

CONCENTRATION SUR L'HUMAIN

Créer des expériences humaines pour accroître la différenciation

Une tendance émergente est la focalisation sur le client final dans les marchés B2B, souvent appelée B2B2C, qui met l'accent sur l'expérience client comme faisant partie des aspects sociaux à aborder, à côté des aspects environnementaux. Cela inclut la santé, la sécurité, le bien-être et la productivité, ainsi que les aspects liés au nouveau mode de travail et de vie dans une ère post-pandémique.

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ

Utiliser les données et les nouvelles technologies comme base pour mener une transformation durable

Les données opérationnelles, financières, environnementales et sociales deviennent des éléments clés de la gestion des entreprises, tant au niveau opérationnel que stratégique. Dans le secteur de l'immobilier, cette tendance est encore plus forte et entraîne l'évolution des immeubles vers des immeubles plus «intelligents», soutenus par des technologies avancées et plus matures comme l'IdO et l'IA, permettant d'exploiter les immeubles plus efficacement, mais aussi de réduire les coûts opérationnels et d'augmenter le confort des locataires.

MOMENTUM ESG POUR BEFIMMO

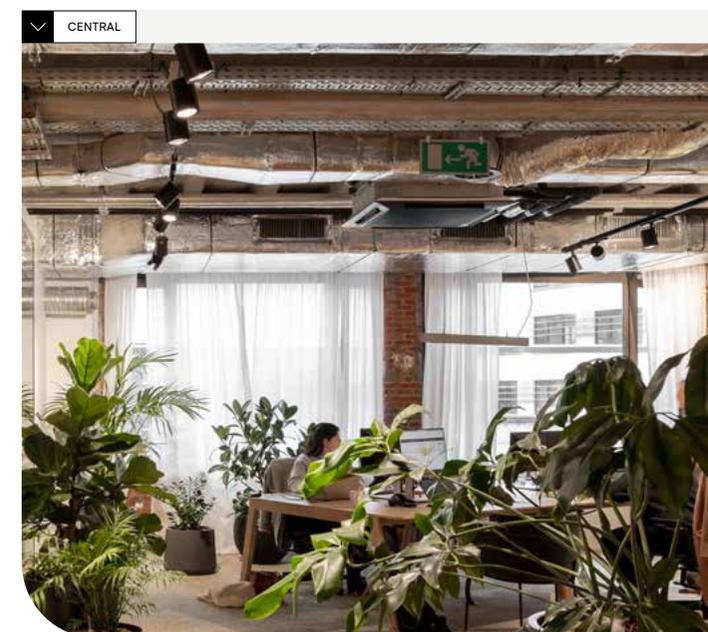
Les aspects ESG étant au cœur de la stratégie de Befimmo, l'accélération de son exécution a également un impact direct sur son élan ESG, à côté de tous les autres facteurs externes et internes décrits dans ce Rapport (c'est-à-dire les tendances du marché mondial et ESG).

Le modèle opérationnel et la spécialisation renforcée des trois business lines de Befimmo renforcent encore davantage la nécessité pour la Société de prendre en compte les besoins spécifiques de ses différentes parties prenantes, ce qui a un impact sur la segmentation de ses clients et les niveaux de services associés offerts.

La création de valeur sera également diversifiée : à côté de la valeur créée par l'investissement, l'exploitation et le développement de son portefeuille, la proportion de valeur créée par des services de travail hybrides supplémentaires, nouveaux, centrés sur l'utilisateur, à haute valeur ajoutée, fortement motivés par des considérations ESG, continuera à augmenter au fil des années.

Cette vision, traduite dans le modèle de création de valeur de Befimmo décrit précédemment, positionne clairement les aspects ESG au cœur de la réussite de la Société, augmentant la dynamique pour définir et atteindre des objectifs ESG très ambitieux maintenant et dans les années à venir.

▣ NOTRE STRATÉGIE, P.14



Approche ESG

GESTION ESG

Sauf mention explicite, ce qui suit reflète la situation de Befimmo au 31 décembre 2022.

Au niveau du Conseil

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

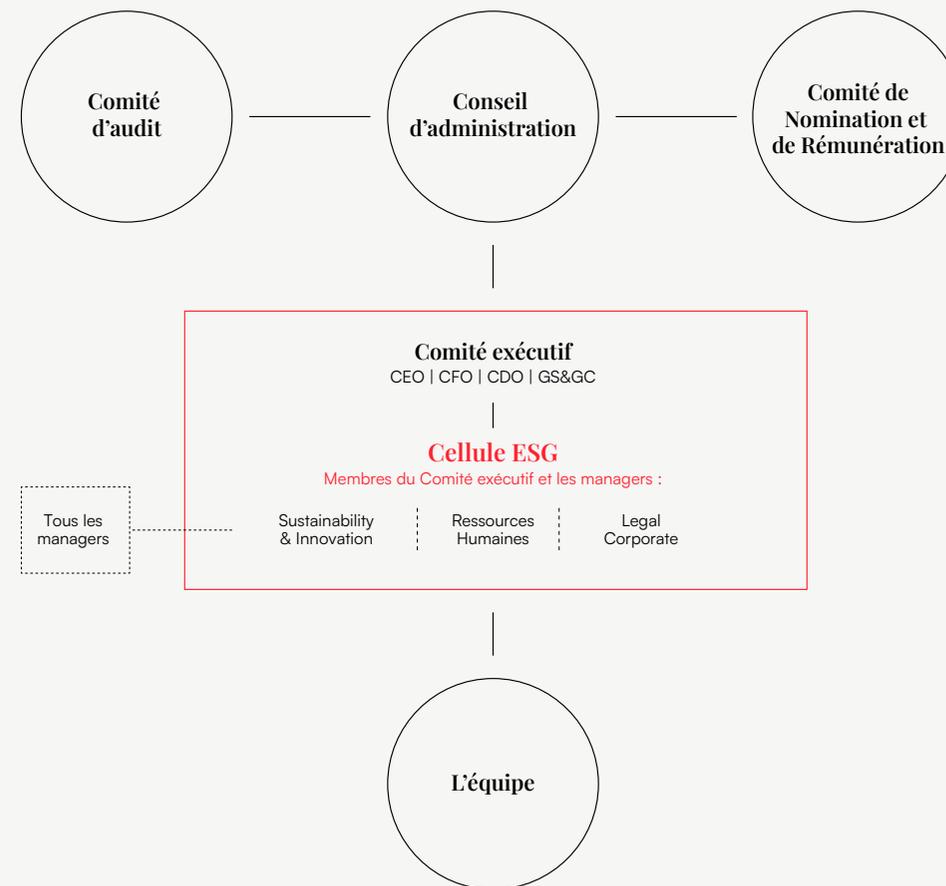
Befimmo a pleinement intégré les principes de durabilité dans sa stratégie globale et ses opérations quotidiennes en anticipant les évolutions environnementales, sociales et de gouvernance. Le Conseil d'administration est responsable de la supervision des risques et opportunités ESG au niveau stratégique, de l'alignement avec la stratégie d'entreprise et des progrès réalisés par rapport aux engagements ESG les plus importants.

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

LE COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit est responsable, entre autres, du suivi des stratégies de gestion et d'atténuation des risques de l'entreprise (ERM - Enterprise Risk Management). Le Comité surveille également la bonne mise en œuvre de systèmes de contrôle interne adéquats et efficaces ainsi que des politiques de conformité et d'éthique par le Comité exécutif.

STRUCTURE DE GOUVERNANCE ESG



LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Dans l'exercice de ses fonctions, le Comité de Nomination et de Rémunération accorde une attention particulière aux aspects ESG tant au niveau de la nomination qu'au niveau de la rémunération des Administrateurs et des Dirigeants.

La politique de rémunération de Befimmo vise à promouvoir la création de valeur durable au sein de la Société, et à contribuer à la mise en œuvre de sa stratégie, notamment :

- En fixant des critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, qui sont en ligne avec les objectifs à long terme de Befimmo ;
- En mettant en place un plan d'incitation à long terme étalé sur plusieurs années ;
- En veillant à la diversité dans la composition de l'équipe.

Conformément à son mandat, le Conseil d'administration a procédé à une auto-évaluation en 2021 et a confié cette tâche à un expert externe en gouvernance d'entreprise, qui a procédé à une évaluation approfondie de la composition et du fonctionnement du Conseil d'administration, de ses Comités spécialisés et de l'interaction entre le Conseil d'administration et les Dirigeants. Cette auto-évaluation, qui visait également à évaluer que la gouvernance de Befimmo soutient efficacement sa stratégie et tient compte de l'évolution de l'environnement dans lequel elle opère, comprenait des réflexions sur la gouvernance ESG interne de Befimmo.

Au niveau stratégique

La Cellule ESG est une équipe transversale qui constitue un forum pour des discussions régulières et approfondies sur les aspects ESG.

Elle est chargée des responsabilités suivantes :

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

Pour atténuer le risque de séparer les discussions ESG des discussions plus générales sur les affaires, les finances et la stratégie, la Cellule est composée de huit membres stratégiques :

- Le Chief Executive Officer (CEO) (membre du Comité exécutif) ;
- Le Chief Financial Officer (CFO) (membre du Comité exécutif) ;
- Le Chief Development Officer (CDO) (membre du Comité exécutif) ;
- La General Counsel & Secretary General (GC&SG) (membre du Comité exécutif) ;
- La Chief Sustainability & Innovation Officer (CS&IO) ;
- Le Chief Portfolio Officer (CPO) ;
- Le Head of Environmental Management (HEM) ;
- La Head of Human Resources (HHR).

Cette Cellule se réunit deux fois par an.

Les sujets relatifs au développement durable sont également abordés lors des réunions du Comité exécutif et des Managers.



Au niveau opérationnel

Les sujets relatifs au développement durable sont abordés chaque semaine lors des réunions des département Sustainability & Innovation.

SUSTAINABILITY & INNOVATION

La Chief Sustainability & Innovation Officer, membre de la Cellule ESG, rapporte directement au CEO. Son rôle est à la fois stratégique (élaboration de la stratégie sur les sujets ESG, gestion des relations avec les parties prenantes) et opérationnel (coordination et conduite de projets de durabilité, gestion du Plan d'Actions 2030, rôle de consultant interne pour d'autres départements et encouragement du personnel à adopter le changement). Toutes les activités liées à la responsabilité sociétale, à l'innovation, à la digitalisation et à la durabilité sont réalisées en coopération avec l'équipe interne Sustainability & Innovation de Befimmo.

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

L'équipe Environmental Management fait partie du département Sustainability & Innovation et est composée de cinq spécialistes ayant pour mission d'améliorer la performance environnementale du portefeuille. Ces spécialistes comprennent le Green Adviser qui contrôle l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en assurant un niveau de confort élevé pour les locataires. Cette équipe se réunit régulièrement afin de mettre en œuvre le Plan d'Actions 2030.

RESSOURCES HUMAINES

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

LEGAL CORPORATE

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

PROPERTY MANAGEMENT

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

ÉQUIPE

D'autres membres de l'équipe se voient également confier des responsabilités spécifiques liées aux aspects ESG, comme la Head of Legal Real Estate, le Chief Portfolio Officer, le Head of Investments, l'auditeur interne, etc.

De manière générale, l'ensemble de l'équipe est impliqué dans la démarche ESG de la Société, en fonction du domaine d'expertise, et est conscient de l'impact majeur du secteur immobilier sur l'environnement. Les objectifs décrits dans le Plan d'Actions 2030 pour chaque département sont le moteur d'une réflexion plus durable.

▼ CENTRAL



PRIORITÉS ESG

Befimmo surveille constamment les facteurs externes qui façonnent les activités de la Société afin de sélectionner et de hiérarchiser ses sujets et engagements importants.

Cette approche est un processus continu alimenté par le dialogue permanent entretenu avec les parties prenantes de Befimmo, visant à maintenir une connexion solide avec la manière dont leurs attentes évoluent dans le temps et permettant à Befimmo de s'adapter de manière incrémentielle.

Cette approche aide Befimmo à déterminer ses sujets matériels, leurs impacts positifs et négatifs, et leurs pertinences. L'ensemble de la stratégie ESG est alors remis en question en fonction de l'évolution de ces sujets matériels et adapté si nécessaire. La stratégie ESG est contrôlée par le Plan d'Actions 2030 de la Société, qui comprend des objectifs ambitieux afin de continuer à améliorer la performance ESG de Befimmo.

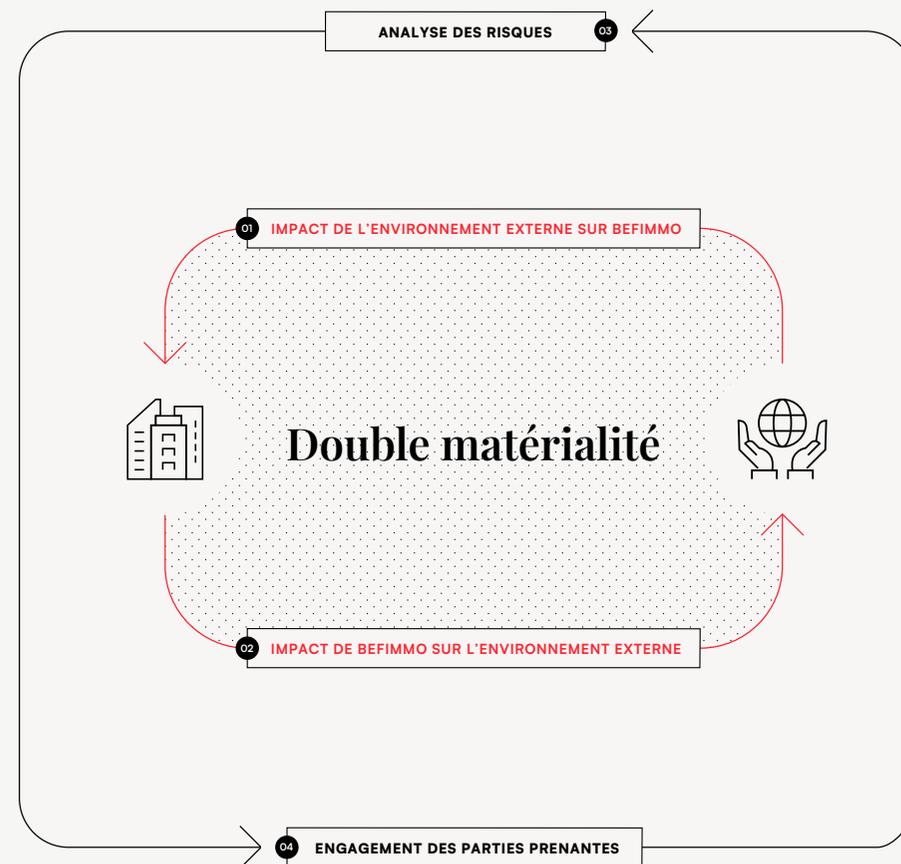
01. Impact de l'environnement externe sur Befimmo

Befimmo surveille les tendances externes par le biais d'analyses de marché, de la participation à des questionnaires ESG et de l'analyse de référentiels et de normes tels que TCFD, GRI, EPRA, les ODD et le UN Global Compact, afin de comprendre les forces motrices du moment

02. Impact de Befimmo sur l'environnement externe

L'un des objectifs de Befimmo est de gérer et de minimiser l'impact des activités de l'organisation sur l'environnement, pour atténuer les risques d'effets néfastes sur le milieu naturel et protéger la santé des êtres humains mais également pour assurer le respect des lois et des règlements. Toutes les initiatives spécifiques prises par la Société pour réduire son impact sur l'environnement externe sont décrites en détail dans les sections suivantes de ce chapitre.

APPROCHE DE LA DOUBLE MATÉRIALITÉ



03. Analyse des risques

Afin de dresser la liste de ses risques ESG, la Société a effectué une analyse des risques début 2019 qui a mené à une revue complète de la matrice des risques fin 2019. Elle est revue annuellement, dans le cadre d'un plan triennal, par le Comité d'audit. Le règlement des risques de la Société prévoit une mise à jour formelle des facteurs de risques, deux fois par an, au moment de la rédaction du Rapport financier semestriel et annuel. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité exécutif. Enfin, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.

En 2021, Befimmo a inclus le changement climatique dans son processus de reporting et de gestion des risques d'entreprise dans le cadre d'un risque stratégique plus large sur les sujets ESG, à côté des deux risques extra-financiers existants (environnemental et social). Ces trois risques sont détaillés dans le chapitre Facteurs de risque du présent Rapport.

✘ FACTEURS DE RISQUE, P.145

Outre les risques généraux, le tableau ci-après détaille tous les risques ESG selon le principe de la double matérialité, et montre l'interaction claire entre les risques liés à l'activité principale de la Société et les risques ESG.

▼ RISQUES ESG - 1/4

Risques	Impact de l'environnement externe sur Befimmo	Impact de Befimmo sur l'environnement externe	Actions
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX			
Climat			
Risques physiques			
<ul style="list-style-type: none"> - Aiguës : Événements climatiques extrêmes (par exemple, tempêtes, inondations, etc.) ; - Chronique : Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques (par exemple, augmentation des températures moyennes, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction éventuelle de la valeur des immeubles (P1) ; - Coûts de remise en état de l'immeuble affecté (P2) ; - Dégradation et obsolescence des immeubles (P3) ; - Interruption ou retard des travaux de construction (S3). 	/	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69 ; - Contribuer à l'adaptation au changement climatique, p.75 ; - Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable, p.99 ; - Promouvoir les possibilités d'investissements verts, p.101 ; - Maintenir une communication transparente, p.102.

▼

Risques	Impact de l'environnement externe sur Befimmo	Impact de Befimmo sur l'environnement externe	Actions
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX			
Climat			
Risques de transition			
Réglementation actuelle/émergente			
<ul style="list-style-type: none"> - Mécanismes de tarification du carbone ; - Des obligations renforcées de déclaration des émissions ; - Les mandats et la réglementation des produits et services existants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction éventuelle de la valeur des immeubles (P1) ; - Des dépenses plus élevées pour les reportings ; - Dégradation et obsolescence des immeubles (P3). 	/	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69 ; - Contribuer à l'adaptation au changement climatique, p.75 ; - Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable, p.99 ; - Promouvoir les possibilités d'investissements verts, p.101 ; - Maintenir une communication transparente, p.102.
Légal			
<ul style="list-style-type: none"> - Exposition aux litiges. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un ou plusieurs des immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations en vigueur (R1). 	/	
Technologie			
<ul style="list-style-type: none"> - Substitution des produits et services existants par des options à plus faibles émissions. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dégradation et obsolescence des immeubles (P3). 	/	
Marché			
<ul style="list-style-type: none"> - Changement de comportement des clients (immeubles durables, entreprise durable) ; - Augmentation du coût des matières premières, du traitement des déchets, de l'énergie, de l'eau. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction éventuelle de la valeur des immeubles (P1) ; - Dégradation et obsolescence des immeubles (P3) ; - Ajustement des loyers (P4) ; - Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille (S2) ; - Interruption ou retard des travaux de construction (S3) ; - Changement de la perception du profil de risque de crédit de la Société (F2). 	/	
Réputation			
<ul style="list-style-type: none"> - Inquiétude croissante des parties prenantes ou réactions négatives des parties prenantes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Répercussions négatives, notamment lors de la négociation de contrats de location ou de la recherche de financements. 	/	



Risques	Impact de l'environnement externe sur Befimmo	Impact de Befimmo sur l'environnement externe	Actions
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX			
Immeubles durables			
Immeubles non performants			
<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'énergie et émissions de CO₂ élevées ; - Consommation d'eau élevée ; - Présence de matériaux polluants ; - Manque d'espaces verts ; - Manque de solutions de mobilité active. 	Impact des risques liés de transition : <ul style="list-style-type: none"> - Réglementation actuelle/émergente ; - Légal ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contribution au changement climatique par les émissions de CO₂ ; - Contribution à la pression sur les ressources en eau par la consommation d'eau et l'imperméabilisation des sols ; - Contribution à l'épuisement des ressources naturelles et au changement climatique par l'utilisation de matières premières ; - Contribution à la perte de biodiversité par l'imperméabilisation des sols et la pollution ; - Impacts sur la santé et le bien-être des citoyens (inondations, contrôle de la température, pollution atmosphérique) ; - Contribution au changement climatique, à la pollution atmosphérique et à la congestion du trafic en poussant à l'utilisation de la voiture. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69 ; - Contribuer à l'adaptation au changement climatique, p.75 ; - Contribuer à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques, p.76 ; - Contribuer à une transition vers une économie circulaire, p.77 ; - Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution, p.78 ; - Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité, p.79 ; - Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables, p.80 ; - Créer des immeubles innovants et durables, p.81 ; - Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables, p.82.
Immeubles mal situés			
<ul style="list-style-type: none"> - Immeubles non accessibles par les transports publics ; - Présence de pollution du sol. 	Impact des risques liés de transition : <ul style="list-style-type: none"> - Réglementation actuelle/émergente ; - Légal ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contribution au changement climatique, à la pollution atmosphérique et à la congestion du trafic en poussant à l'utilisation de la voiture ; - La pollution de l'environnement, qui engendre des coûts potentiellement élevés pour la société : coûts de santé, coûts de nettoyage (traitement des déchets, assainissement des sols, etc.) et perte d'écosystèmes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution, p.78 ; - Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables, p.82.



Risques	Impact de l'environnement externe sur Befimmo	Impact de Befimmo sur l'environnement externe	Actions
RISQUES SOCIAUX			
<p>Parties prenantes externes</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'immeuble ne répond pas aux attentes du marché en termes de confort, de services, de sécurité et de santé. 	<p>Impact des risques liés de transition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Légal ; - Marché. 	<ul style="list-style-type: none"> - Impact sur le bien-être et la santé. 	<ul style="list-style-type: none"> - Construire et animer des communautés, p.93 ; - Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté, p.94 ; - Intégrer les immeubles dans les villes, p.96.
<p>L'équipe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Difficulté à attirer et à retenir le personnel ; - Manque d'engagement ou de motivation du personnel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une perte de compétences clés au sein de la Société pourrait entraîner un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs. 		<ul style="list-style-type: none"> - Social prendre soin de l'équipe et de la communauté, p.87.
RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE			
<p>Éthique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corruption et non-respect de la réglementation en matière de défense des droits ; - Blanchiment d'argent ; - Fraude et conflits d'intérêts ; - Partenaires commerciaux ayant de mauvaises pratiques en matière de RSE. 	<p>Impact des risques liés de transition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Légal ; - Réputation. 	/	<ul style="list-style-type: none"> - Se comporter de manière éthique, p.98 ; - Adopter une stratégie de diligence raisonnable, p.100.

Chacun de ces risques extra-financiers fait l'objet d'une surveillance étroite tout au long de l'année par des départements spécifiques qui mettent en œuvre des actions d'atténuation et de prévention si nécessaire. Les départements concernés sont principalement Environment, les Ressources Humaines, le Property Management et le Legal Corporate.


 QUATUOR - ACT OF LOVE

04. Engagement envers les parties prenantes

MÉTHODE DE COMMUNICATION RÉCIPROQUE

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

En instaurant un dialogue constant et proactif avec ses parties prenantes, la Société reste au diapason de ces attentes et d'une société en mutation constante. Parallèlement aux canaux informatiques, la Société privilégie, dans la mesure du possible, les contacts directs qui renforcent les liens humains, gage de riches échanges, au-delà des chiffres et des enquêtes. En outre, une connexion étroite et une relation de confiance sont les meilleurs moyens pour Befimmo de progresser dans une direction sociétale positive.

C'est pourquoi la Société participe régulièrement à des séminaires et à des conférences, donne des interviews à des journalistes ou fait des présentations pour des associations.

Mais la Société est également ouverte à la communication et aux contacts provenant de ses parties prenantes. Toutes les parties prenantes sont incluses dans l'exercice régulier de matérialité. Les locataires disposent d'une permanence téléphonique et d'un Helpsite dédiés pour entrer en contact avec le Property Management. De plus, sa Whistleblowing Policy permet au personnel de Befimmo de notifier les infractions (1) aux règles du droit de l'Union Européenne dans les domaines énumérés par la Directive 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union, et (2) en général, toute autre infraction aux politiques internes de Befimmo, à un point de contact central au sein de Befimmo, en toute confidentialité et sans crainte de représailles au sens large.

En 2022, aucune notification n'a été enregistrée dans le cadre de la Whistleblowing Policy.

Les informations détaillées sur l'engagement envers les parties prenantes se trouvent dans les États extra-financiers du présent Rapport.

▣ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : ENGAGEMENT ENVERS LES PARTIES PRENANTES, P.238

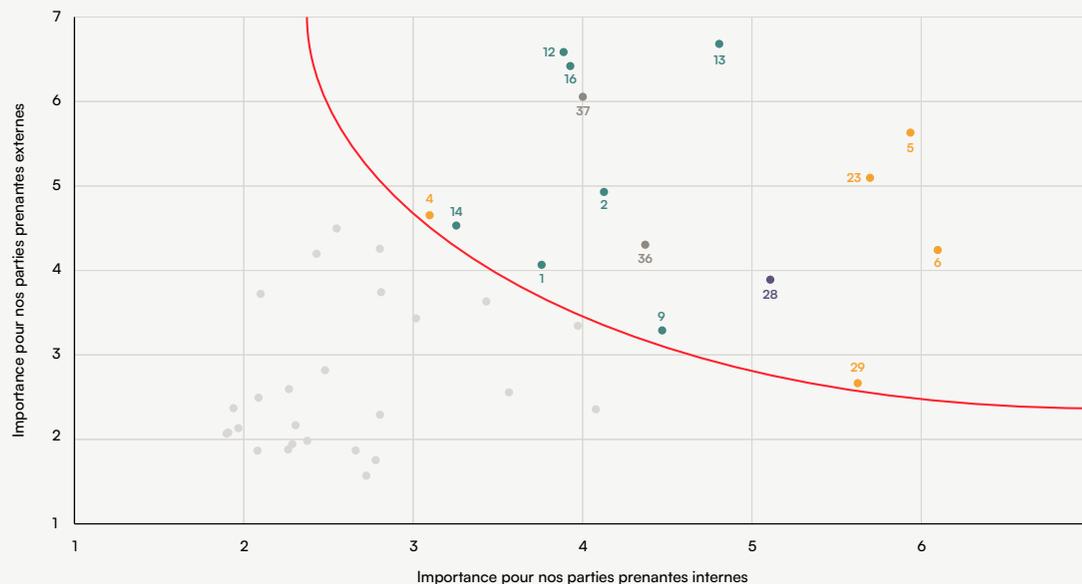
EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

En 2020, Befimmo a revu sa matrice de matérialité afin d'identifier ses priorités en termes d'ESG. La Société s'est donc adressée à un panel diversifié de parties prenantes externes et internes, qui lui ont permis de recueillir divers points de vue intéressants sur ses priorités par le biais d'entretiens, d'ateliers ou d'une enquête en ligne. À travers cette matrice de matérialité, Befimmo a ensuite identifié et hiérarchisé les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance, en tenant compte des attentes de toutes les parties prenantes. 15 de ces enjeux ESG ont été soulignés comme prioritaire pour Befimmo.

Les résultats de l'évaluation de la matérialité ont posé les bases de la conception du Plan d'Actions 2030 de Befimmo, qui sera détaillé ci-après.

Le prochain exercice de matérialité aura lieu courant 2023.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ



ENVIRONNEMENT

- 1 Qualité architecturale
- 2 Fonctions mixtes
- 9 Flexibilité et adaptabilité des immeubles
- 12 Biodiversité
- 13 Consommation d'énergie
- 14 Consommation d'eau
- 16 Économie circulaire

SOCIAL

- 4 Participation des parties prenantes au processus de développement du projet
- 5 Sécurité et santé des occupants
- 6 Confort et bien-être des occupants
- 23 Communication avec les occupants
- 29 Dialogue employé/employeur

GOVERNANCE

- 28 Éthique et transparence

ENJEUX TRANSVERSAUX

- 36 Innovation
- 37 Intégration des défis ESG dans la politique d'investissements, de gestion et de maîtrise des risques



Environnement

Cette section se concentre sur les actions environnementales principales qui sont planifiées et/ou en cours afin d'avoir un impact direct sur la performance «E» de Befimmo, et ainsi soutenir la création de valeur globale de la Société. Les six premiers sujets environnementaux sont alignés sur la Taxonomie de l'UE.



CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	69
CONTRIBUER À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	75
CONTRIBUER À L'UTILISATION DURABLE ET LA PROTECTION DES RESSOURCES AQUATIQUES	76
CONTRIBUER À UNE TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE	77
CONTRIBUER À LA PRÉVENTION ET LE CONTRÔLE DE LA POLLUTION	78
CONTRIBUER À LA PROTECTION ET LA RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ	79
UTILISER DES SYSTÈMES DE CERTIFICATION POUR FOURNIR DES ACTIFS DURABLES	80
CRÉER DES IMMEUBLES INNOVANTS ET DURABLES	81
FOURNIR DES IMMEUBLES ACCESSIBLES PAR DES SYSTÈMES DE TRANSPORT DURABLES	82
RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'ÉQUIPE	84

Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs environnementaux, se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

❏ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D' ACTIONS 2030, P.241



Contribuer à l'atténuation du changement climatique

PLAN D' ACTIONS 2030

38%

Réduction des émissions absolues de GES des scopes 1 & 2

OBJECTIF → RÉDUCTION DE 50% D'ICI 2030 (VS 2018)

12%

Diminution des émissions de GES spécifiques des scopes 1 & 2 liées à l'énergie

OBJECTIF → RÉDUCTION DE 50% D'ICI 2030 (VS 2018)

6%

Réduction des émissions absolues de GES du scope 3 (sauf émissions liées aux acquisitions)

OBJECTIF → RÉDUCTION DE 30% D'ICI 2030 (VS 2018)

100%

Part de la consommation d'électricité verte des immeubles maîtrisés par le propriétaire

OBJECTIF → 100% D'ICI 2023

1.194 kWc

Puissance installée d'énergie renouvelable

OBJECTIF → 2.200 KWC D'ICI 2025

152 kWh/m²

Intensité énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire

OBJECTIF → 116 KWH/M² D'ICI 2030

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

L'accord de Paris et le récent 6^{ème} rapport d'évaluation du GIEC ont mis en évidence la nécessité de maintenir le réchauffement de la planète en dessous de 1,5°C. L'exploitation et la construction des immeubles représentent désormais près de 40% (28% et 11%) des émissions mondiales de CO₂e liées à l'énergie.

Description et approche

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

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

CONCRÈTEMENT :

Pour les projets de (re)développement

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

Les équipes de Befimmo accordent une attention particulière aux phases d'étude et de conception des futurs projets, en termes de choix architecturaux, de choix des matériaux et d'optimisation des

techniques pour minimiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de CO₂e en phase d'exploitation.

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

Pour les immeubles en exploitation

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

La faisabilité, la rentabilité et le suivi des projets environnementaux liés à l'exploitation du portefeuille sont évalués en interne pas des spécialistes qui assistent également les équipes de gestion des projets et des biens immobiliers dans les choix stratégiques et les décisions relatives à tous les aspects environnementaux du portefeuille.

En collaboration avec les divisions immobilières de la société, ils s'assurent que les exigences de Befimmo garantissent la performance énergétique et minimisent les impacts environnementaux. Ces équipes peuvent faire appel au Green Adviser interne, qui contrôle l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en assurant un haut niveau de confort aux occupants.



DÉFINITION DES OBJECTIFS SCIENTIFIQUES (SBTI)

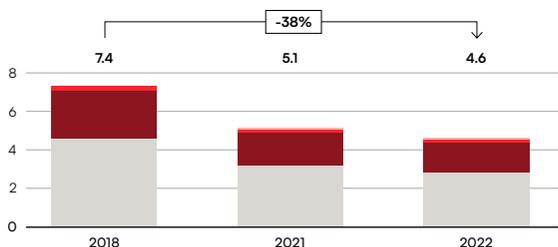
Avec l'aide du SBTi et suite à la révision complète de son empreinte carbone conformément au GHG Protocol, Befimmo s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de CO₂e pour chacun des scopes.

Scopes 1 et 2

Befimmo confirme son engagement envers la SBTi afin de réduire les émissions absolues de CO₂e liées aux scopes 1 et 2 de 50% d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2018.

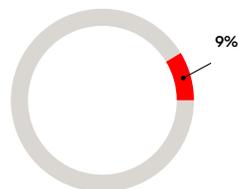
En 2022, la réduction des émissions absolues par rapport à 2018 est de 38% tandis que les émissions absolues liées à l'énergie sur la même période ont diminué de 34%.

ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) (KT CO₂E)

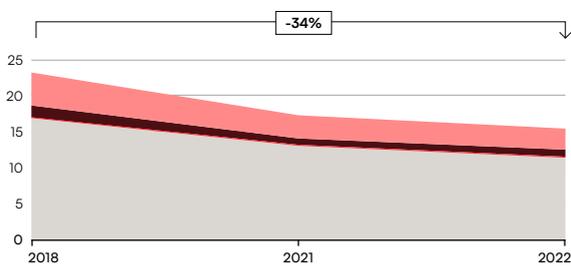


- Gaz et combustible des immeubles maîtrisés par le propriétaire
- Fuite de liquide réfrigérant des installations maîtrisées par le propriétaire
- Électricité des immeubles maîtrisés par le propriétaire
- Véhicules de société

ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2022)

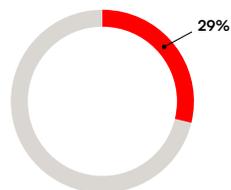


ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (MARKET-BASED) (KT CO₂E)

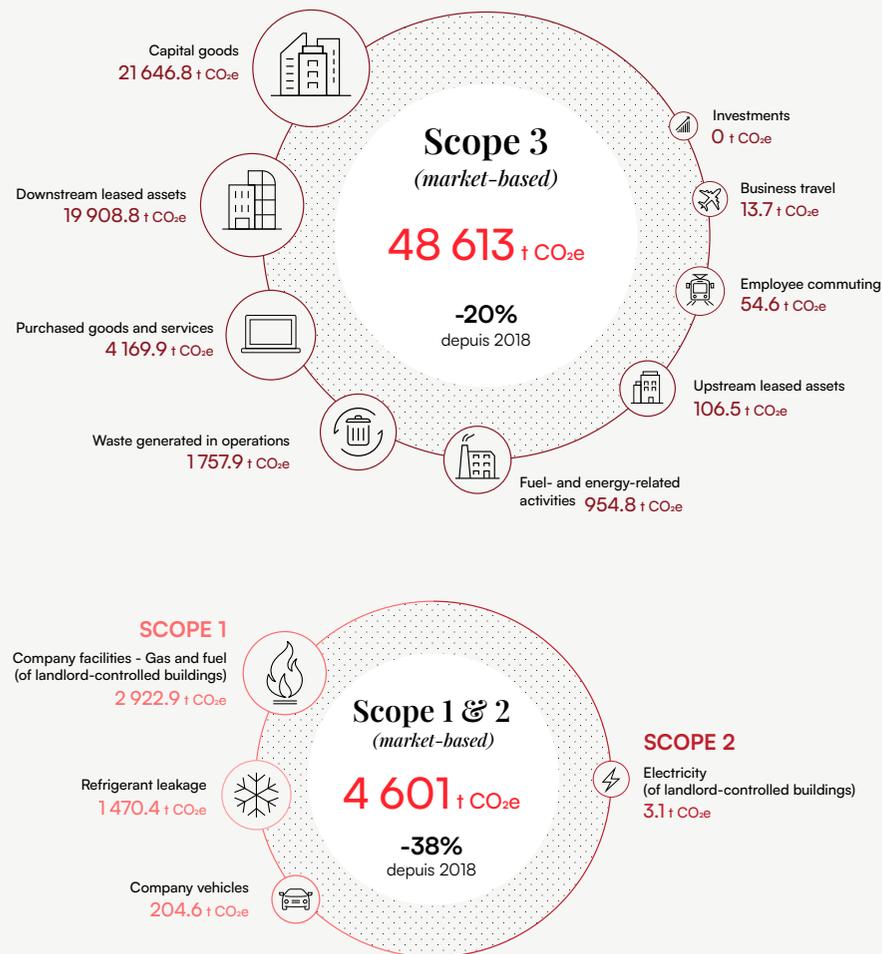


- Activités liées aux combustibles et à l'énergie
- Électricité des immeubles maîtrisés par le propriétaire
- Gaz et combustible des immeubles maîtrisés par le propriétaire
- Énergie et fuite de liquide réfrigérant des immeubles maîtrisés par les locataires (downstream leased assets)

ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2022)



GHG PROTOCOL



Les catégories sont listées en anglais afin de respecter les termes utilisés par le GHG Protocol.

Plus précisément, il s'agit d'atteindre un niveau moyen d'émissions spécifiques liées à la consommation d'énergie des immeubles maîtrisés par le propriétaire (scopes 1 et 2) égal à 8 kg CO₂e/m².

Les émissions pour l'année de référence 2018 ont été mises à jour sur la base de la nouvelle méthodologie. Elles ont été ajustées, augmentées et nouvellement réparties entre les scopes en raison de :

- L'extrapolation historique de certaines données (liées au chauffage, à l'électricité, aux déchets d'exploitation, à la consommation d'eau, à l'utilisation d'unités de secours, aux pertes de réfrigérant, etc.) afin de couvrir tous les immeubles du portefeuille ;
- L'intégration des données des centres Silversquare, y compris les centres hébergés dans des immeubles hors du portefeuille de Befimmo.

Scope 3

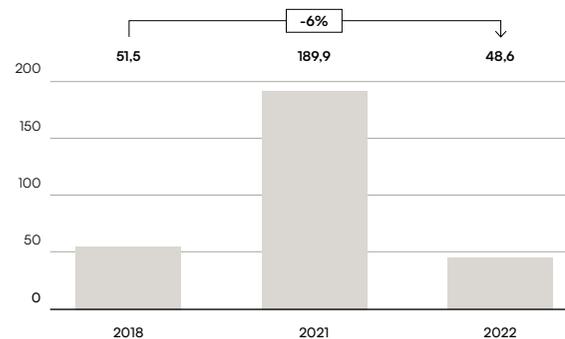
Étant donné qu'une très grande partie des émissions totales de Befimmo relève du scope 3, la Société s'engage à effectuer une réduction des émissions absolues de GES du scope 3 (sauf émissions liées aux acquisitions) de 30% d'ici 2030 (par rapport à 2018).

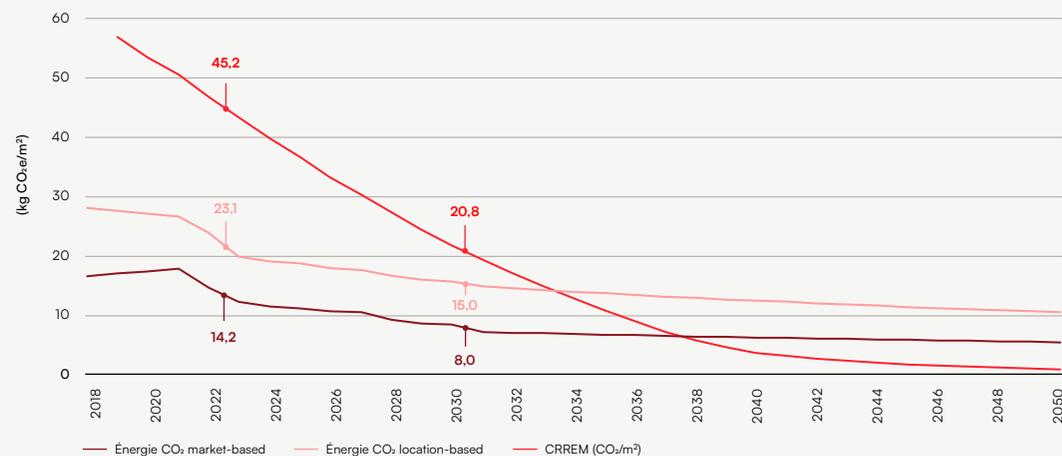
En 2018, les émissions totales du scope 3, à l'exclusion des émissions provenant des acquisitions, s'élevaient à 51,5 kt. En 2022, les émissions totales sont de 48,6 kt, soit une réduction de 6%.

Les émissions significatives en 2021 sont liées au nouveau projet de construction de l'immeuble Quatuor (60.000 m²) qui a été réceptionné en 2022.

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

ÉMISSIONS DU SCOPE 3 (MARKET-BASED) (KT CO₂E) SANS LES ACQUISITIONS



PERFORMANCE GES DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM - IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (KG CO₂E/M²)PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM - IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (kWh/M²)

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

L'outil CRREM développé par un consortium européen permet à Befimmo, en plus de fournir une vision globale de la performance de son portefeuille, de disposer d'un cadre d'évaluation des risques de transition pour chaque immeuble. L'analyse détaillée permet de déterminer le «point de basculement» indiquant le moment où les émissions de CO₂e deviennent supérieures au maximum soutenable dans la trajectoire de décarbonisation reflétée dans l'Accord de Paris.

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

Le graphique de gauche illustre la trajectoire de réduction suivie par Befimmo pour réduire les émissions des scopes 1 et 2 des immeubles maîtrisés par le propriétaire en market-based et location-based.

Cette dernière est basée sur les projets de (re)développement connus jusqu'en 2030 et est alignée sur la nouvelle trajectoire du CRREM jusqu'à cette date. Au-delà, il est impératif que Befimmo développe et établisse un plan d'actions détaillé pour vérifier son alignement sur l'objectif net zéro carbone à l'horizon 2050. Ce plan est en cours d'élaboration et sera complété en 2023.

En 2022, les émissions spécifiques market-based (14,2 kg CO₂e/m²) des immeubles maîtrisés par le propriétaire sont inférieures à celles de l'année de référence 2018 (16,2 kg CO₂e/m²). Cela représente une diminution de 12%, alors que l'objectif est fixé à -50% d'ici à 2030. Cela s'explique notamment par la fin des mesures obligatoires de sur-ventilation des immeubles en raison de la pandémie, mais aussi par la crise énergétique.

En outre, le retour de certains immeubles efficaces après rénovation a également contribué à ce résultat.

Befimmo complète ses objectifs de réduction de CO₂e par un objectif de réduction de la consommation d'énergie spécifique des immeubles maîtrisés par le propriétaire. En 2018, la valeur obtenue est de 179 kWh/m² ; elle est de 152 kWh/m² en 2022 et son objectif est d'atteindre 116 kWh/m² en 2030, conformément aux recommandations du CRREM.

Rôle et importance de la performance énergétique

La performance énergétique des immeubles joue un rôle essentiel dans la réalisation des objectifs ambitieux de Befimmo en matière de réduction des émissions de CO₂e d'ici 2030-50.

Une priorité essentielle pour Befimmo est de continuer à réduire la consommation d'énergie en veillant à ce que les immeubles en exploitation soient bien gérés et le confort des occupants soit assuré.

Le (re)développement et la commercialisation de nouveaux immeubles performants sont essentiels pour que la société atteigne les objectifs qu'elle s'est fixés. Les équipes travaillent ensemble pour relever les défis de l'utilisation rationnelle de l'énergie et de la réduction des émissions de CO₂e dans l'ensemble de l'entreprise et de la chaîne de valeur.

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

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

D'ici 2026, environ 20%¹ de la surface des immeubles maîtrisés par le propriétaire n'aura pas plus de cinq ans.

La consommation totale d'énergie spécifique des immeubles maîtrisés par le propriétaire en 2022 est inférieure de 8% à celle de 2021. Cela est principalement dû au fait que l'année 2022 a été nettement plus froide que l'année 2021. L'impact de la fin des mesures de lutte contre la pandémie a certainement été compensé par la crise énergétique.

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

La consommation spécifique d'énergie électrique en 2022 des immeubles maîtrisés par le propriétaire est légèrement supérieure (5%) à celle de 2022, mais reste nettement inférieure (19%) à celle de 2018.

Réduire l'utilisation des combustibles fossiles et augmenter la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable

D'ici 2030, Befimmo vise à réduire de 50% ses émissions directes de CO₂e liées à l'achat de combustibles de chauffage pour les immeubles maîtrisés par le propriétaire.

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

Contrat de fourniture d'électricité pour le portefeuille

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

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

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



540 M²
*de panneaux solaires
(113 kWc) pour
Paradis Express*

7.072,95 M²
*de panneaux solaires
(1.194 kWc) pour
le portefeuille*

1. Pourcentage calculé pour l'ensemble du portefeuille tenant compte des projets identifiés et des rénovations réalisées il y a moins de cinq ans.

Optimiser le fonctionnement des installations techniques

En 2018, Befimmo a installé un nouveau logiciel dans certains de ses immeubles pour analyser les données des systèmes de régulation.

Dans un premier temps, toutes les données des régulateurs programmables ou autres du réseau sont enregistrées à intervalles réguliers pour créer un système de «big data»¹. Le logiciel traite les données pour présenter des informations synthétiques et pratiques permettant d'analyser le comportement des installations en temps réel ou ultérieurement. Il permet de comprendre le fonctionnement exact des processus et de détecter tout problème de conception, de régulation ou de contrôle des installations. En cas de problème, l'outil peut examiner la chaîne de processus qui a conduit au dysfonctionnement et en retrouver la cause. Il est donc utile pour limiter la consommation d'énergie et améliorer le confort des occupants. Befimmo va poursuivre le déploiement de cette solution. La Société a également investi dans des systèmes de gestion technique des bâtiments (GTB) pour certains de ses immeubles qui n'avaient pas encore été équipés. Ces installations permettront de réaliser de nouvelles économies d'énergie et un meilleur suivi des conditions de confort.

Perspectives d'avenir

Befimmo poursuivra son plan de réduction des émissions de CO₂e à long terme en développant et en complétant sa stratégie avec l'aide de SBTi, du CRREM et de son bilan carbone.

Tous ses projets de (re)développement prévoient l'intégration de panneaux solaires : d'ici 2025, Befimmo vise à doubler la capacité installée (kWc). Pour éventuellement dépasser cet objectif, des études sont également en cours sur la possibilité d'équiper certains immeubles existants, soit par autofinancement, soit via un tiers investisseur. Fin 2022, par exemple, Befimmo s'est engagé auprès d'un investisseur tiers à réaliser une étude détaillée visant à équiper tous les immeubles du Parc Ikaros d'installations photovoltaïques pour un total d'au moins 750 kWc. Ces installations devraient permettre de couvrir environ 30% de la consommation d'électricité du Parc.

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

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

Befimmo poursuivra son plan de réduction des émissions de CO₂e à long terme en développant et en complétant sa stratégie avec l'aide de SBTi, du CRREM et de son bilan carbone.

1. En fonction de la taille de l'immeuble et du nombre d'installations techniques, le nombre de points de mesure se situe entre 12.000 et 18.000.

Contribuer à l'adaptation au changement climatique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Alignement aux recommandations de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

OBJECTIF → **ALIGNEMENT COMPLET D'ICI 2026**

Description et approche

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

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

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

Plus de détails sur le référentiel TCFD et les mises en œuvre des recommandations peuvent être trouvés dans les États extra-financiers du présent Rapport.

✘ **ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.229**

Perspectives d'avenir

Befimmo vise à fournir des informations quantitatives sur les sujets liés au climat, au fur et à mesure qu'elle intègre les recommandations de la TCFD dans ses activités.



Contribuer à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques

POURQUOI EST-CE IMPORTANT?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

231,1 L/M²

Consommation spécifique d'eau

OBJECTIF → 226,5 L/M² D'ICI 2030

Description et approche

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

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

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

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

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

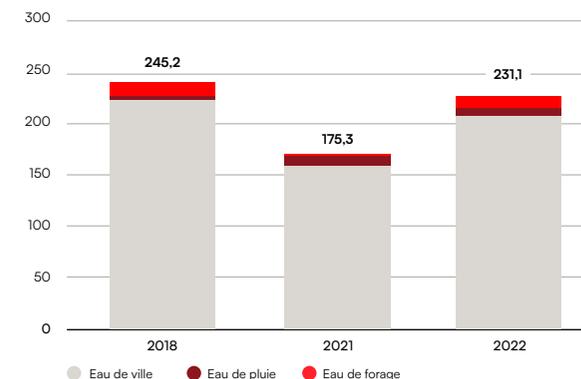
La consommation spécifique d'eau du portefeuille est significativement plus élevée (+32%) en 2022 qu'en 2021. Cette augmentation s'explique principalement par la fin de la pandémie et le retour progressif à l'occupation des immeubles.

Perspectives d'avenir

Befimmo continuera à surveiller la consommation, à remplacer les équipements obsolètes par des équipements performants et à sensibiliser les utilisateurs ainsi que les sociétés de maintenance.

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

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'EAU (L/M²)



3.947 M³

d'eau de pluie récupérés

→ 2,26% DE LA CONSOMMATION ANNUELLE TOTALE

23

immeubles équipés d'un système de récupération des eaux de pluie ou souterraines

→ 25% DU PORTEFEUILLE (M²/M²)

Contribuer à une transition vers une économie circulaire

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

100%

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

OBJECTIF → 100% (OBJECTIF PERMANENT)

100%

Part des projets² adaptables

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

1. www.bpie.eu.

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

Description et approche

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

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

Ces deux exigences en matière de circularité s'inscrivent dans la démarche de Befimmo visant à réduire la production de déchets et l'utilisation des ressources liées à son activité, aujourd'hui et dans le futur.

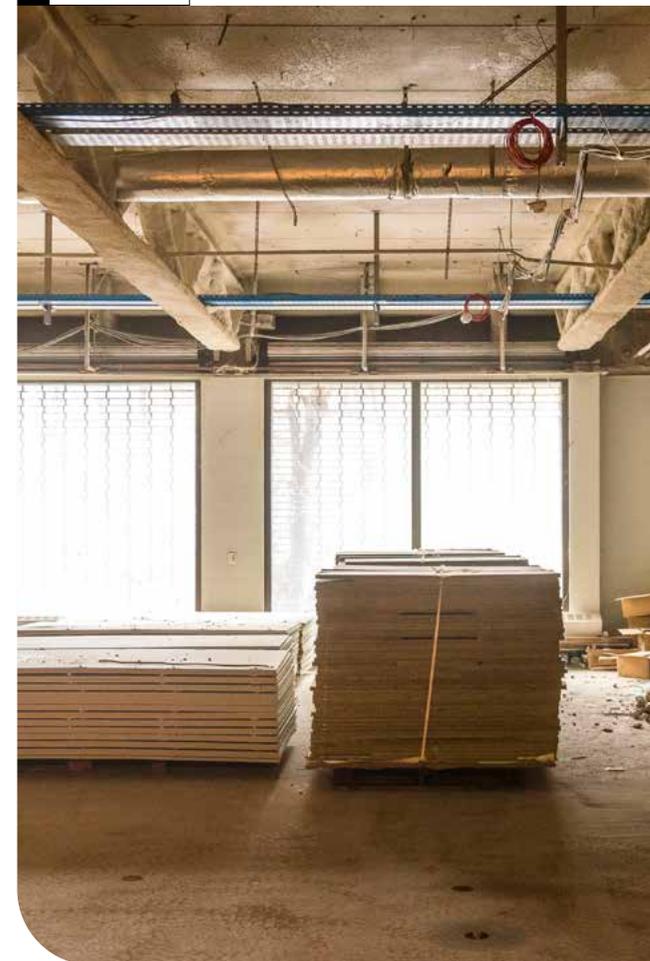
Par ailleurs, Befimmo s'engage à améliorer le tri et le suivi des déchets, qu'ils soient d'exploitation ou de construction, afin de maximiser leur taux de recyclage.

En 2022, 51% des déchets d'exploitation ont été détournés de la mise en décharge ou de l'incinération. Le taux de recyclage des déchets de construction a atteint 81% et moins de 1% a été envoyé en décharge.

Perspectives d'avenir

Sur base de l'expérience acquise grâce à la réalisation d'inventaires et de plans de réutilisation des projets en phase de conception, Befimmo souhaite réfléchir à l'établissement d'un niveau minimum de réutilisation à atteindre dans chaque nouveau projet.

RENOVATIONS WTC



Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

EN COURS

Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction

OBJECTIF → OBJECTIF PERMANENT

Description et approche

Choix des matériaux et des produits

Depuis 2017, Befimmo a développé un ensemble d'exigences qui doivent être prises en compte lors de l'élaboration des cahiers des charges. Certaines de ces exigences concernent le choix des matériaux, par exemple :

- Envisager l'utilisation de matériaux de récupération ;
- Donner la priorité aux matières premières disponibles localement ;
- Promouvoir l'utilisation de matériaux et d'éléments issus de la production/exploitation durable (par exemple : certification FSC ou PEFC pour le bois et les matériaux à base de bois) ;
- Utiliser des matériaux basés sur des matières premières renouvelables ;
- Favoriser les produits à contenu recyclé ;
- Choisir des matériaux et des éléments ayant un faible impact sur la santé humaine (par exemple : la classification A+ ou l'écolabel pour la peinture, le vernis, le revêtement ou la colle) ;
- Utilisation de TOTEM pour comparer les variantes de choix des matériaux ;
- Privilégier les matériaux robustes et faciles d'entretien ;
- Parmi les options techniquement valables : choisir le matériau ou le produit le plus respectueux de l'environnement et de la santé (des travailleurs et des occupants) (par exemple : certification C2C pour le tapis).

Ces exigences s'inspirent des référentiels de durabilité, des meilleures pratiques, etc. et évoluent en fonction des progrès technologiques et des retours d'expérience du terrain.

Gestion des sols et zones protégées

La réglementation belge aborde un grand nombre d'aspects liés à la contamination des sols. Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re) développement incluant des sites potentiellement contaminés (brownfields). Ces études sont également conformes aux attentes et aux critères de la Taxonomie de l'UE.

En outre, depuis 2021, Befimmo a établi une cartographie de l'état du sol de son portefeuille. Cette cartographie tient compte de la présence de toute activité potentiellement dangereuse pour le sol ainsi que des informations historiques relatives à chaque site. Cet outil précieux permet une gestion efficace des risques, la mise en œuvre de mesures de prévention de la pollution et, si nécessaire, la réalisation d'études spécifiques requises.

Perspectives d'avenir

En 2022, Befimmo a poursuivi l'étude entamée en 2021, visant à améliorer et à compléter ses exigences minimales liées au choix des matériaux afin de les aligner sur les dernières bonnes pratiques énoncées, par exemple, dans les référentiels BREEAM, DNGB et WELL. Les travaux se termineront en 2023 et comprendront également la prise en compte des critères de la Taxonomie de l'UE.



ARTS 56

Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

EN COURS

Étudier la gestion de la biodiversité sur le portefeuille

OBJECTIF → 100% DES ACTIONS RECOMMANDÉES MISES EN ŒUVRE D'ICI 2025

Description et approche

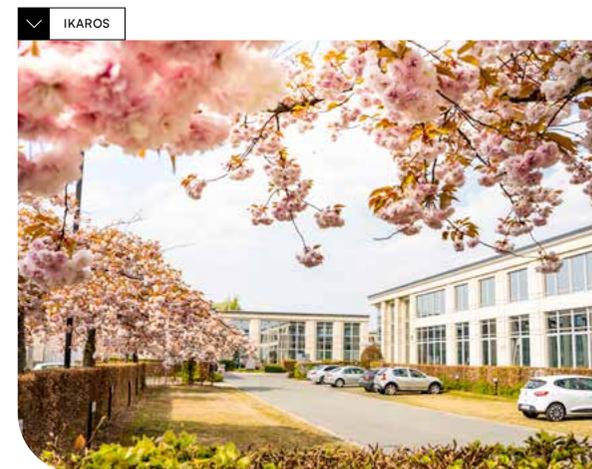
La grande majorité des immeubles de Befimmo sont situés dans des grandes villes ou des zones urbaines densément construites. Les parcelles sur lesquelles sont érigés les immeubles sont le plus souvent mitoyennes et couvrent généralement toute la surface disponible du sol, laissant peu d'espace pour la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

Lorsqu'il s'agit de prendre en compte la biodiversité dans les projets de (re)développement, la Société s'appuie notamment sur les référentiels BREEAM et DGNB, et fait appel à des écologistes et des architectes paysagistes spécialisés. Pour tous les projets de (re)développement réalisés en 2022 et soumis à ces certifications, un maximum des crédits alloués à «l'utilisation du sol et l'écologie» est visé. Un écologiste analyse chaque projet en détail et formule des recommandations pour maximiser le potentiel de biodiversité. Dans ses immeubles en exploitation, Befimmo accorde une attention particulière à l'aménagement et à la bonne gestion des espaces verts (aussi petits soient-ils) par le biais de clauses dans les contrats d'entretien, et en appliquant des critères de préservation de la biodiversité lors de la réalisation de petits travaux.

Au cours de l'année 2020, Befimmo a réalisé une étude sur le potentiel d'amélioration de la biodiversité de l'ensemble de son portefeuille. Dans une première phase, 29 sites présentant un potentiel intéressant ont été identifiés, parmi lesquels Befimmo a sélectionné neuf sites prioritaires.

Six sites ont fait l'objet d'études détaillées par un écologiste mettant en évidence les mesures d'améliorations de la biodiversité en prenant en compte la faisabilité technique et financière. Les premières mesures, dont une analyse des contrats d'entretien des abords, ont été mises en œuvre en 2021.

En 2022, Befimmo a décidé de changer le contrat d'entretien du site Ikaros, car ce site possède la plus grande surface verte du portefeuille. Les pesticides ont été interdits, et les zones de pelouse seront transformées



en prairies fleuries. Cela représente environ 3.800 m² de surface pour accueillir la biodiversité. De plus, à l'avenir, seules des espèces indigènes de plantes seront plantées sur ce site.

Perspectives d'avenir

Au cours de l'année 2023, les contrats d'entretien des espaces verts des autres sites Befimmo seront adaptés afin d'éliminer, dans la mesure du possible, tous les herbicides, de ne planter que des espèces indigènes et de maximiser les prairies fleuries.

En 2023, Befimmo développera une feuille de route et une réflexion stratégique d'entreprise sur la biodiversité alignée sur son approche de durabilité. Les recommandations de cette feuille de route seront analysées, validées et déployées dans le portefeuille selon un calendrier qui reste à définir.

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

Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

100%

Part des projets¹ certifiés

OBJECTIF → 100%
(OBJECTIF PERMANENT)

44%

Part du portefeuille certifié «In-Use»

OBJECTIF → 35% D'ICI 2022

100%

Part du portefeuille éligible² couvert par un certificat de performance énergétique

OBJECTIF → 100% D'ICI 2022

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

2. À l'exclusion d'un immeuble en cours de rénovation, pour lequel le certificat a expiré et qui sera renouvelé après rénovation.

Description et approche

L'approche de Befimmo en matière de certification environnementale se situe à différents niveaux.

AU NIVEAU DE L'ENTREPRISE :

Système de Management Environnemental : ISO 14001 (2015)

Depuis 2010, le Système de Management Environnemental (SME) de Befimmo est certifié ISO 14001 (2015) pour assurer une approche systématique et contribuer à la mise en œuvre et au suivi durable de ses engagements. Les procédures du SME couvrent l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble.

En novembre 2022, en raison de l'offre publique d'acquisition volontaire par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, Befimmo a décidé de suspendre la certification de son SME. L'objectif est de recertifier le SME lorsque la réorganisation interne sera entièrement implémentée.

AU NIVEAU DU PORTEFEUILLE :

Certifications BREEAM, DGNB, WELL

Pour les projets de (re)développement, Befimmo souhaite que ses immeubles atteignent une performance environnementale supérieure aux exigences réglementaires.

Tous ses projets de (re)développement sont donc certifiés par des référentiels reconnus (BREEAM, DGNB, WELL).

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

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

✘ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, P.218

✘ INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.213

Certificats de performance énergétique

La performance énergétique des immeubles est également reflétée dans leur niveau PEB. Befimmo détient des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles en Région bruxelloise et au Luxembourg².

✘ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, P.218

✘ INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.213

Label écologique

Befimmo gère l'espace vert de son immeuble Goemaere dans le respect des principes du développement durable et conformément aux directives d'Eve® (Espace Végétal Écologique) développées par ECOCERT. Befimmo est le seul site belge à disposer de ce label (depuis 2011), qui a été renouvelé en 2022. Les enseignements pertinents de cette certification sont utilisés pour la mise en œuvre de mesures d'amélioration des sites présentant un potentiel d'amélioration de la biodiversité.

Perspectives d'avenir

En 2023, Befimmo examinera certaines certifications BREEAM In-Use obtenues en 2022 afin de déterminer un plan d'actions pour davantage améliorer le score. En outre, conformément à la nouvelle réglementation flamande, Befimmo vise à obtenir des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles situés dans cette région d'ici 2023.



Créer des immeubles innovants et durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Le (re)développement et l'exploitation des immeubles nécessitent d'importantes quantités d'énergie et de ressources, telles que le sable, le gravier et le ciment. Les immeubles sont responsables d'environ 40% de la consommation d'énergie de l'UE et de 36% des émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie.

La création de projets innovants vise à utiliser consciemment les ressources disponibles, à minimiser la consommation d'énergie et à préserver l'environnement. La digitalisation permet de maîtriser les coûts, d'améliorer les performances des immeubles et le confort des locataires.

PLAN D' ACTIONS 2030

100%

Part des projets¹ innovants

OBJECTIF → 100% D'ICI 2025

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

Description et approche

Befimmo vise à créer des projets innovants grâce à diverses techniques telles que le BIM et la construction intelligente.

Building Information Management (BIM)

La transition digitale de Befimmo s'est caractérisée par la généralisation de la gestion des informations sur les immeubles à tous les projets de (re)développement.

L'approche BIM consiste à développer des projets à l'aide d'un prototype digital 3D de l'immeuble, selon des processus collaboratifs, en construisant une base de données normalisée et fiable des immeubles. Pour Befimmo, les principaux avantages de cette approche sont la maîtrise des coûts, l'amélioration des performances de l'immeuble et le confort des locataires.

À travers le BIM et la digitalisation des procédés, Befimmo a l'ambition :

- D'optimiser les processus de collaboration et de cocréation de ses projets de (re)développement, de la conception à l'exploitation ;
- De créer un continuum de données entre la conception, l'exécution, l'exploitation et la gestion des immeubles ;
- D'optimiser la gestion des immeubles en fournissant des données fiables et actualisées (associées à des plans digitaux), accessibles à tous et compatibles avec des outils informatiques de gestion des immeubles ;

▼ LIVIN



- D'assurer la cohérence de la gestion digitale de son patrimoine immobilier ;
- D'organiser la production de données qui seront à la base des innovations (IdO, smart building, etc.) et de la croissance durable (circularité, maîtrise des consommations, etc.).

Immeubles intelligents (smart buildings)

La digitalisation regroupe un ensemble d'initiatives visant à rendre les immeubles «intelligents». Basés sur les nouvelles technologies, le partage des données et une conception centrée sur l'utilisateur, les immeubles intelligents permettront à Befimmo d'investir, de développer et d'exploiter un réseau d'immeubles efficaces sur le plan social et environnemental.

Afin d'atteindre cette efficacité, Befimmo :

- Collecte et traite les données des immeubles grâce à la méthodologie BIM ;
- Recueille les réactions des utilisateurs et des clients par le biais d'un portail digital centré sur l'utilisateur, appelé «Befimmo App».

Ces informations permettent à Befimmo :

- D'améliorer la durabilité des immeubles ;
- D'adapter ses espaces en fonction de l'évolution du monde du travail et de la société ;
- De proposer des services liés au coworking, à la mobilité, à la restauration et aux loisirs pour les parties prenantes des immeubles ;
- De se connecter et dialoguer avec les occupants et les communautés de Befimmo ;
- De fournir une gestion opérationnelle et des services pertinents de premier ordre, et contribuer aux innovations sociétales.

Enfin, Befimmo vise à offrir des expériences exemplaires de travail, de rencontre, de partage, de vie tout en créant des communautés de personnes autour d'espaces et d'intérêts.

Perspectives d'avenir

Dans l'optique d'améliorer la circularité des projets et de systématiser la mise en œuvre des passeports de matériaux, Befimmo a initié une analyse de plusieurs plateformes de gestion circulaire des ressources. Ce travail devrait aboutir sur une stratégie à appliquer à l'ensemble des projets.

Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Les villes sont le moteur de l'économie moderne et abritent des millions de personnes. Aujourd'hui, 70% de la population de l'UE vit dans des villes et ce chiffre devrait atteindre près de 84% en 2050 ; 23% des émissions de gaz à effet de serre dues aux transports dans l'UE proviennent des zones urbaines.

PLAN D'ACTIONS 2030

68%

Part du portefeuille qui offre de réelles solutions de mobilité

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

12%

Part du portefeuille disposant d'au moins 30% de places de parking équipées de bornes de recharge

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

Description et approche

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

Befimmo n'a pas d'influence sur les infrastructures de transport public existantes, elle se concentre donc sur la mobilité douce et les infrastructures d'accueil, sur les alternatives à la voiture et sur les applications qui facilitent l'accès des travailleurs aux immeubles. Les premières priorités sont donc l'accessibilité des immeubles par les transports publics, les aménagements pour la mobilité douce non motorisée, et l'optimisation des parkings, y compris les bornes de recharge électrique. En 2022, 68% du portefeuille offrait de réelles solutions de mobilité.

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

Mobilité douce

Befimmo poursuit l'installation d'équipements de mobilité douce exemplaires, avec des douches, des casiers et des parkings à vélos bien conçus qui prennent en compte les vélos électriques, les vélos pliants, les vélos cargo et les scooters. Le parking à vélos du Central, inauguré en novembre 2021, est l'exemple parfait de l'avenir de nos parkings à vélos et servira de modèle pour d'autres immeubles. Befimmo adaptera également les infrastructures existantes pour mieux répondre aux besoins des navetteurs actifs.

Fort du succès des cinq vélos partagés mis à disposition des locataires du Central à partir de 2021, Befimmo a porté la flotte de vélos partagés à 20 vélos en 2022 qui sont accessibles aux locataires via une application et qui sont répartis sur quatre immeubles. Entre juin et décembre 2022, Befimmo peut se vanter de près de 1.500 utilisations de ses vélos par près de 170 utilisateurs différents par mois. Avec plus de 9.000 km parcourus, les vélos partagés auront permis d'éviter 1,5 tonnes d'émissions de CO₂e par rapport à un déplacement en voiture.



CENTRAL - PARKING VÉLOS



9 FICHES D'ACCESSIBILITÉ ÉLABORÉES EN 2022


 IKAROS - STATIONS DE RECHARGE


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

Optimisation des parkings

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

Après avoir travaillé en 2021 sur la digitalisation de ses services, dont la dématérialisation de la gestion des parkings dans ses immeubles smart, et après avoir intégré le système de gestion des parkings à la Befimmo App, Befimmo a déployé la solution de système de gestion de parking dans quatre immeubles multi-locataires. Grâce à cette possibilité, chaque locataire déploie sa propre politique de stationnement en fonction de ses places de parking et peut ainsi améliorer l'utilisation de ses places. En plus de ce service, Befimmo offre encore davantage d'options à ses utilisateurs afin de gérer plus efficacement leurs places de parking (données, reporting, etc.) et d'améliorer l'expérience utilisateur de leurs employés, comme par exemple la reconnaissance automatique des plaques d'immatriculation.

Stations de recharge

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

Afin de respecter les consignes de sécurité, Befimmo a concentré ses actions en 2022 sur la préparation d'une stratégie d'installation de bornes de recharge, conformément aux textes légaux et réglementaires. En conséquence, les projets d'installation dans les parkings intérieurs existants ont dû être suspendus. En revanche, dans ses parkings extérieurs, Befimmo a mis en service 44 points de charge à Triomphe et termine l'installation de 92 points de charge à Ikaros.

1. LinkedIn | Befimmo & Allego partnership.

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

Perspectives d'avenir

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

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

> 450 *points de charge*
dans 23 immeubles

Réduire l'impact environnemental de l'équipe

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

L'équipe fait partie d'un écosystème composé de la Société, de ses filiales, de ses fournisseurs et d'autres parties prenantes. La décarbonisation de notre écosystème est essentielle pour engager l'équipe et montrer l'exemple.

PLAN D'ACTIONS 2030

92%

Part des factures entrantes électroniques

OBJECTIF → 100% D'ICI 2022

100%

Part des factures sortantes électroniques

OBJECTIF → 100% D'ICI 2022

36%

Part de l'équipe qui a changé sa mobilité

OBJECTIF → 40% D'ICI 2025

43 kg/ETP

Quantité de déchets

OBJECTIF → 0 KG/ETP D'ICI 2030

Description et approche

Mobilité de l'équipe

La relocalisation du siège social de Befimmo au centre de Bruxelles dans son immeuble Central, réalisée en 2021, illustre parfaitement sa stratégie et l'importance accordée à l'accessibilité multimodale de ses espaces de travail, pour les utilisateurs de l'immeuble et sa propre équipe.

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

Moyens financiers :

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

Moyens organisationnels :

- Mise en place d'une politique de stationnement ;

- Utilisation d'un système de gestion du stationnement pour optimiser l'utilisation des emplacements de parkings.

En pratique :

- Séance d'information sur le budget fédéral de la mobilité ;
- Participation au projet vélo ;
- Organisation de quelques activités pendant la semaine européenne de la mobilité.

Parmi les membres de l'équipe qui peuvent bénéficier d'une voiture de société, 36% optent déjà pour un budget mobilité ou pour un véhicule électrique, hybride ou GNC. Après un an dans son nouveau siège, 66% de l'équipe utilise une mobilité active pour se rendre au siège. Befimmo a également diminué le nombre de places de parking disponibles pour son équipe de 39%.

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

En 2022, les émissions moyennes par véhicule (CO₂e/km) de l'ensemble de la flotte étaient inférieures de 23% à celles de 2016 - le résultat de l'application d'une politique de voitures de société actualisée aux véhicules neufs et de remplacement.

16%
des membres
de l'équipe ont
choisi le budget
fédéral de mobilité



Les émissions de CO₂e liées aux véhicules ont diminué de 22%, passant de 296 tonnes en 2018 à 232 tonnes en 2022. Fin 2022, Befimmo n'a plus de voitures thermiques en commande, mais bien 53% d'hybrides rechargeables et 47% d'électriques.

Consommation d'énergie

La consommation d'électricité et de gaz a globalement augmenté en 2022 par rapport à 2021 malgré une année 2022 plus chaude et les mesures d'économie prises par Befimmo suite à la crise énergétique. La consommation d'eau a fortement augmenté et est revenue à des niveaux pré-pandémiques.

Dans son nouveau siège, plutôt que de ventiler et de climatiser partout, tout le temps, Befimmo a opté pour un système flexible. Le confort est assuré dans les espaces occupés, la ventilation est renforcée en fonction de la densité d'occupation, via des capteurs de CO₂. L'utilisateur a également la possibilité d'ouvrir les fenêtres pour profiter de la ventilation naturelle et de la fraîcheur de l'extérieur.

Dans certaines conditions, il n'est pas conseillé de ventiler naturellement, car cela présente un risque de destruction d'énergie et l'utilisateur n'en est pas toujours conscient. C'est pourquoi Befimmo a complété ce système par un plan de communication innovant développé en interne. Les données de tous les capteurs de l'immeuble (détection de présence, température, CO₂, capteur d'humidité, météo) sont analysées par un algorithme qui aide l'utilisateur à adopter le comportement adéquat. En fonction des besoins, l'immeuble incite les utilisateurs à ouvrir les fenêtres pour limiter les besoins de ventilation et de climatisation, ou à garder les fenêtres fermées afin de garantir l'efficacité du système de climatisation. À long terme, Befimmo effectuera une analyse plus approfondie de la réponse de l'occupant aux conseils émis par l'immeuble et testera ainsi l'efficacité de cette solution innovante.

Déchets et utilisation du papier

En 2022, suite à la pandémie et à sa délocalisation, Befimmo a rétabli une comptabilité détaillée des déchets produits par son équipe. Si l'on compare les données de 2022 avec celles de 2019, et en considérant le nombre d'équivalents temps plein, la réduction du poids total des déchets est de plus de 20%, passant de 54 kg à 43 kg par personne. Avec un poids total de déchets égal à 3,8 tonnes de déchets, nous sommes encore loin d'atteindre l'objectif zéro déchet fixé pour 2030.

Befimmo envoie désormais 100% de ses factures par voie électronique et a fortement sensibilisé ses fournisseurs, puisque 92% d'entre eux envoient désormais aussi leurs factures par voie électronique.

Perspectives d'avenir

Befimmo continuera à promouvoir la mobilité verte, non plus avec une « politique de voiture de société » mais plutôt avec une « politique de mobilité » ainsi qu'avec le plan cafétéria de Befimmo, où tous les membres de l'équipe peuvent gérer leur mobilité en fonction de leurs besoins et en combinaison avec d'autres alternatives de mobilité (transports publics, mobilité douce, etc.).

La Société continuera également à inciter tous ses partenaires et fournisseurs à abandonner les factures papier.



Social

Cette section se concentre sur les actions sociales principales qui sont planifiées et/ou en cours afin d'avoir un impact direct sur la performance «S» de Befimmo, et ainsi soutenir la création de valeur globale de la Société.



PRENDRE SOIN DE L'ÉQUIPE ET DE LA COMMUNAUTÉ	87
CONSTRUIRE ET ANIMER DES COMMUNAUTÉS	93
AMÉLIORER LE CONFORT, LA SÉCURITÉ ET LA SÛRETÉ	94
INTÉGRER LES IMMEUBLES DANS LES VILLES	96

Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs sociaux, se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

▣ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D'ACTIONS 2030, P.241



Prendre soin de l'équipe et de la communauté

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

NON CALCULÉ¹

Taux de satisfaction globale de l'équipe

OBJECTIF → 95% (OBJECTIF PERMANENT)

NON CALCULÉ¹

Satisfaction charge de travail

OBJECTIF → 8/10 (OBJECTIF PERMANENT)

NON CALCULÉ¹

Satisfaction équilibre vie professionnelle/vie privée

OBJECTIF → 8/10 (OBJECTIF PERMANENT)

¹. En raison des changements organisationnels liés à l'offre d'acquisition, Befimmo a exceptionnellement rapporté son enquête de satisfaction des employés au premier semestre 2023. Les indicateurs relatifs à cette enquête n'ont donc pas été calculés en 2022.

Les piliers RH de befimmo

Les équipes de Befimmo ont développé un know-how exceptionnel tout en gardant une grande ouverture vers le monde de demain et son évolution qu'elle soit liée au monde du travail ou à nos modes de vies. La confiance dans l'avenir, assortie d'une rigueur et d'une anticipation du monde de demain font la force de l'équipe Befimmo. La politique RH a pour ambition de soutenir cette équipe dans son engagement, son développement et son bien-être.

Les trois piliers de la philosophie RH sont expliqués ci-après.



TALENT ET PERFORMANCE

En investissant dans le développement continu de l'équipe, tant à titre individuel que collectif, nous avons créé une équipe stable, extrêmement motivée, experte et consciente des enjeux futurs, dans l'évolution de son métier et de ses relations. Dans un monde qui évolue de plus en plus vite, il est aussi indispensable d'identifier et d'attirer les meilleurs talents, porteurs de la transformation et des compétences de demain. Befimmo encourage la diversité, source d'échange et de créativité. Qui mieux qu'une équipe diversifiée pour répondre aux demandes évolutives du monde de demain.



BIEN-ÊTRE

Le bien-être est un pilier central du monde du travail de demain: le bien-être physique, dans des environnements agréables, ergonomiques, bien équipés et sécurisants, et le bien-être psychosocial, avec la flexibilité permettant à chacun d'atteindre son propre équilibre. Befimmo souhaite aller au-delà de ces principes de base et créer dans ses immeubles des environnements agréables et inspirants. Il est donc logique qu'elle le fasse avant toute chose pour son équipe.



COMMUNAUTÉ

Chez Befimmo, nous comprenons la notion de communauté à deux niveaux. D'abord dans la stimulation de ce que partagent au quotidien les individus et dans le renforcement des liens qui les unissent entre eux et à Befimmo. Ensuite, dans l'impact que Befimmo et son équipe ont sur le monde extérieur en tant qu'acteur sociétal responsable.

Description et approche

TALENT ET PERFORMANCE

Développer l'équipe individuellement et collectivement

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

- Orientée vers l'entreprise : formations spécifiques liées à l'immobilier ou sujets innovants ;
- Axée «soft skills» : cours de langues ou d'IT ;
- Axées sur le développement personnel : cours de gestion du temps ou de pleine conscience ;
- Des formations internes : cours d'IT, formation sur le développement durable ou l'environnement.

Depuis 2021, une attention particulière est accordée à la cybersécurité. Le département IT organise depuis lors régulièrement des formations afin de sensibiliser tous les membres de l'équipe par rapport aux dangers.

Befimmo a également organisé un programme Insights pour l'ensemble de son équipe afin d'améliorer la connaissance de soi et la compréhension des collègues, ce qui a permis d'améliorer la communication et l'efficacité interne.

En outre, chaque membre de l'équipe ou chaque département peut proposer une formation à tout moment à son responsable et au département RH.

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

- Le département RH accueille les nouveaux membres de l'équipe et leur montre tous les outils de communication utilisés par Befimmo pour tenir le personnel au courant de ses activités ;
- Le département IT donne toutes les informations nécessaires sur le matériel informatique, et le Back-Office Administrator explique toutes les procédures de sécurité mises en place ;
- Les nouveaux membres de l'équipe reçoivent une formation obligatoire de sensibilisation au développement durable et à la norme ISO 14001 au cours de leur année d'intégration ;

- Ils rencontrent également la Compliance Officer au cours de la première semaine afin de recevoir une introduction obligatoire aux documents officiels de gouvernance tels que le Code d'éthique, les politiques de la Société et le règlement général de l'UE sur la protection des données.

Les membres de l'équipe ont également la possibilité de participer à des projets transversaux, qui couvrent des sujets liés au business, à l'organisation interne, à l'innovation et à la digitalisation.

Outre le dialogue permanent, chaque membre de l'équipe reçoit une évaluation annuelle, orientée vers la communication et le développement du personnel. Befimmo a intégré des objectifs et des réalisations en matière de développement durable dans le document d'évaluation de chaque membre de l'équipe, ce qui renforce la sensibilisation interne aux questions de développement durable.

✓

89 MEMBRES DE L'ÉQUIPE¹
qui bénéficient tous d'un statut d'employés et d'un contrat à durée indéterminée

Diversité des genres
57% HOMMES & **43%** FEMMES

42 ANS
âge moyen

2 NOUVEAUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE
- 1 homme et 1 femme
- âge moyen de 34 ans
- new hire rate EPRA : 2,25%

13 DÉPARTS
- 5 hommes et 8 femmes
- 6 démissions, 2 départs à la retraite et 5 licenciements
- âge moyen de 44 ans
- turnover rate EPRA : 14,61%

33,7 HEURES
de formation par personne pour un budget moyen de 2,032,39 €/an (IT et langues compris)

100%
de membres de l'équipe évalués annuellement

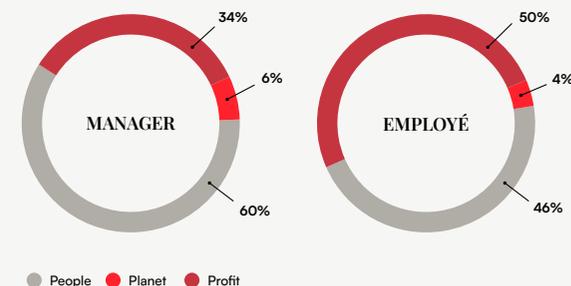
4 CAS
de mobilité interne

7 CAS
de promotion interne

33,1%
ÉCART SALARIAL

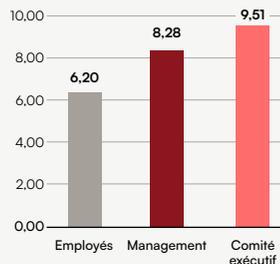
6,4 ANNÉES
ancienneté moyenne

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

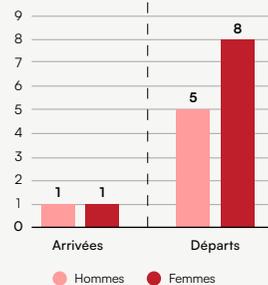


1. À l'exclusion du Comité exécutif et des consultants.

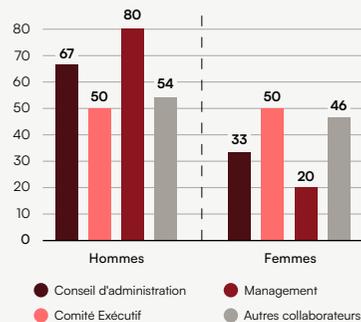
ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)



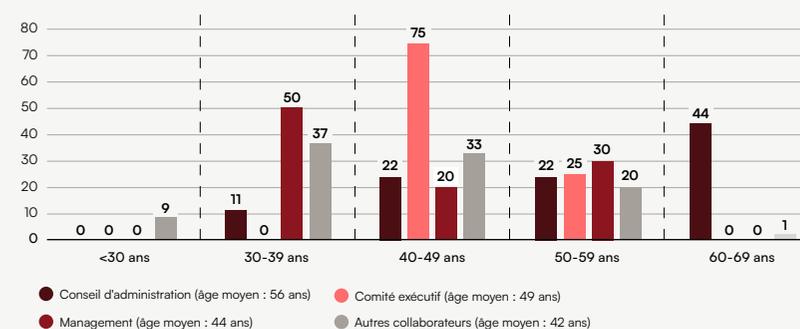
ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



RÉPARTITION ÂGE (%)



Identifier, attirer et retenir les bonnes personnes

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

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

- Un salaire de base qui dépend de la Commission paritaire 200 ;
- Un plan de bonus non récurrent (Convention Collective de Travail 90) lié aux résultats et aux efforts de la Société en matière de développement durable ;
- Un ensemble d'avantages extralégaux tels qu'un régime de retraite complet, une assurance-vie, une large couverture de soins de santé, des soins en cas d'incapacité et d'invalidité et un congé parental ;
- Des chèques-repas et des écochèques ;

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

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

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

Ensure social dialogue

Befimmo respecte les règles fixées par la [Loi belge sur le travail](#)

et d'autres réglementations, telles que :

- Les [conventions de l'Organisation Internationale du Travail \(OIT\)](#) ;
- Les [principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales](#) ;
- Les principes du [UN Global Compact](#).

Ces règles stipulées dans les lois et réglementations susmentionnées comprennent, entre autres, le respect des droits de l'homme, le respect de la liberté d'association, le droit de négociation collective, l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire, l'abolition effective du

travail des enfants, l'élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession, et énoncent des conditions claires concernant l'âge minimum d'admission à l'emploi, le salaire minimum et les heures de travail.

Befimmo vise à toujours garder une approche centrée sur l'humain et un dialogue ouvert avec toute son équipe sur tous les sujets.

Au cours de l'année 2022, l'offre d'acquisition de Brookfield a conduit Befimmo à réorganiser sa structure juridique. L'une des conséquences pour le personnel a été de voir 80% de l'équipe transférée vers une autre entité juridique. Ce changement s'est effectué dans le cadre de la Convention Collective de Travail 32 bis. Les règles d'information et de respect des conditions de travail des employés ont été pleinement respectées.

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

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

Encourager la diversité, l'inclusion et l'égalité des chances

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

Diversité

Les caractéristiques visibles et non visibles de chaque individu

Inclusion

Combiner les différentes caractéristiques de chaque personne afin d'atteindre un but commun

Diversité des genres

Befimmo présente une bonne parité homme-femme dans son équipe (57%-43% H/F) et dans son Comité exécutif (50%-50% H/F). Elle soutient l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes en termes d'accès à l'emploi, de formation, de promotion et de conditions de travail. La politique salariale garantit un traitement équitable des hommes et des femmes, en se basant uniquement sur des critères non genrés, tels que la cohérence interne et les benchmarks sectoriels.

Diversité des âges

La répartition par âge de Befimmo est très diversifiée. 8% des membres de l'équipe ont moins de 30 ans, tandis que 22% ont plus de 50 ans. Befimmo s'engage à continuer d'attirer de jeunes talents et à maintenir les membres plus âgés de l'équipe en activité et à les aider dans leur transition vers la retraite.

Zéro discrimination et harcèlement

La Société pratique une opposition explicite à toute forme de discrimination à travers un Code d'éthique et le règlement de travail interne qui démontrent son engagement pour un dialogue transparent et la non-discrimination. En cas de violation du code, les membres de l'équipe peuvent signaler en toute confidentialité tout cas de harcèlement ou de discrimination (préssumé) au département RH ou au Compliance Officer. Chaque occurrence fait l'objet d'une enquête approfondie et sera suivie d'une sanction disciplinaire, comme indiqué dans le règlement de travail interne. Au cours de l'exercice 2022, aucun cas de discrimination n'a été signalé.

Depuis 2022, Befimmo a également nommé une personne de confiance. La personne de confiance a un statut juridique spécial ainsi qu'un code de conduite et de confidentialité très strict. Il est au service des collaborateurs pour les aider s'ils sont victimes ou témoins de faits de harcèlement.

Inclusion sociale

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

✕ MENER DES ACTIONS SOCIALES, P.92

Befimmo promeut l'intégration des jeunes travailleurs en prenant des stagiaires. Dans le futur, la Société aimerait encourager chaque équipe à former un jeune travailleur par an. Plusieurs de nos membres de l'équipe sont actifs au niveau de l'enseignement supérieur, que ce soit pour donner des conférences ou proposer des moments d'échanges avec les étudiants.



0

PLAINTES EN MATIÈRE
D'EMPLOI

1

ACCIDENT
DE TRAVAIL1,96% DE TAUX D'ABSENTEÏSME
COURT TERME> comparé au taux moyen de 3,43% en Belgique
> taux d'absentéisme EPRA : 4,92%

0,0%

INJURY RATE
(EPRA)

0,0%

LOST DAY RATE
(EPRA)

108,4 HEURES

de formations liées à la sécurité (formations équipiers
de première intervention, sécurité sur chantier, BA4,
secourisme, prévention amiante, etc.)

13% de temps partiels

> contractuels, crédits temps et congé parental partiels
> dont 3 hommes et 9 femmes
> avec les mêmes avantages extra-légaux

4

SECOURISTES

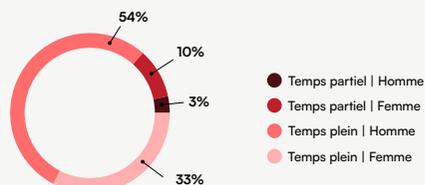
dont le recyclage
annuel est assuré

1

Conseiller

en prévention de niveau 1 et
une étude de risque annuelle

ACTIVITÉ À TEMPS PARTIEL



BIEN-ÊTRE

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

Créer un environnement de travail agréable

En tant que spécialiste de la création d'environnements de travail, le siège de Befimmo se doit d'être un exemple pour le monde extérieur. Ces nouveaux bureaux illustrent à 100% la vision que Befimmo défend chaque jour auprès de ses clients. Ce déménagement en 2020 a rapproché la Société de Silversquare et Sparks, et lui a permis d'expérimenter son modèle hybride au quotidien. Mais surtout, ce déménagement permet aux membres de l'équipe de trouver un équilibre entre temps au bureau, nomadisme dans les centres Silversquare et télétravail, créant ainsi la flexibilité nécessaire à chacun. Tous les postes de travail sont bien équipés, incluant le matériel informatique nécessaire et les aspects ergonomiques tels que des chaises de bureau professionnelles pour répondre aux besoins de confort de tous les membres de l'équipe.

Assurer la santé et la sécurité au travail

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

Befimmo accorde également une grande attention au bien-être mental et aux signaux de stress au sein de l'équipe. La violence, les intimidations ou le harcèlement sexuel sont considérés comme des risques psychosociaux et doivent être surveillés, prévenus et condamnés à tout prix. C'est pourquoi les membres de l'équipe confrontés à des problèmes psychosociaux peuvent entrer en contact avec des professionnels de Pulso par le biais du programme d'aide aux employés, le Employee Assistance Programme. Ce programme de support offre des conseils confidentiels ou un soutien pour des questions professionnelles ou personnelles. Il vise à éviter les maladies mentales et à maintenir un taux d'absentéisme aussi bas que possible. Des informations sur ce programme sont remises à chaque nouvel arrivant.

Une personne du département RH est officiellement certifiée comme personne de confiance. Les membres de l'équipe peuvent s'adresser

à la personne de confiance à tout moment en cas de problèmes avec les superviseurs, de questions psychosociales, de discrimination et de harcèlement. De plus, le CESI (service externe de prévention et de protection au travail) peut également être contacté en cas de problèmes liés au bien-être des membres de l'équipe. La personne de confiance examine les demandes, conseille les membres de l'équipe et agit en toute impartialité. Cette personne tient un registre anonyme des déclarations des membres de l'équipe. Les membres de l'équipe ont accès à des cours de yoga dans l'immeuble. En outre, des paniers de fruits et des déjeuners sains sont régulièrement organisés pour tous les membres de l'équipe.

Garder un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée

Befimmo propose des solutions aux membres de son équipe afin d'optimiser leur équilibre entre vie professionnelle et vie privée dans les limites de l'organisation de la Société.

Befimmo a créé une charte du travail à domicile qui permet à chacun de trouver son équilibre dans le temps et l'espace. La façon de travailler évolue, et Befimmo souhaite encourager cette évolution. En introduisant le travail à domicile structurel, la Société veut s'assurer que les équipes puissent continuer à travailler ensemble de manière fluide tout en améliorant le confort de ses collaborateurs en termes de mobilité et d'équilibre vie professionnelle/vie privée. Les membres de l'équipe sont également autorisés à travailler dans un centre de coworking Silversquare qui pourrait être plus proche de leur domicile. L'augmentation du travail à distance s'est accompagnée d'une formation sur la cybersécurité, permettant aux membres de l'équipe d'être plus conscients des dangers digitaux, ainsi que sur l'utilisation de Microsoft Teams.

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

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

▶ IMPLÉMENTER DES SERVICES DANS LE PORTEFEUILLE, P.93

Entretenir un dialogue permanent

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

Un processus de rapport d'étonnement a également été introduit en 2017, donnant l'opportunité aux nouveaux arrivants de donner leur avis global après quelques semaines chez Befimmo. Ce processus permet de saisir les premières impressions des nouveaux membres de l'équipe.

COMMUNAUTÉ

Resserrer les liens et vivre de belles choses ensemble

Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité exécutif, organise tous types d'événements pour l'équipe, tels que des défis sportifs, des événements culturels, des activités festives, des quiz, des initiatives caritatives et des journées familiales.

En 2022, le Comité B+ a organisé 12 activités pour l'équipe. En outre, tout le mois de septembre a été consacré au mouvement. De nombreuses activités sportives et de mouvement ont donc été organisées pendant quatre semaines pour faire bouger l'équipe collectivement. Chaque effort a généré de l'argent pour une bonne cause.

Enfin, des activités culturelles ont été mises en place tous les deux mois sous le nom de Culture Club.

Mener des actions sociales

Befimmo choisit de soutenir certaines actions sociales davantage en mettant à disposition du temps et de l'énergie et des membres de l'équipe plutôt que par des dons financiers directs et tente de favoriser les initiatives locales, comme le stipule sa [Politique de Philanthropie et de Partenariat Associatif](#). Ainsi, Befimmo encourage son équipe à consacrer du temps pour participer à des actions que la Société soutient. Le cas échéant, cette dernière finance la participation de son équipe

à ces activités. Au total, plus de 50 membres de l'équipe ont participé à des actions sociales en 2021 et, à côté des dons non financiers, 7.000 € ont été consacrés à des actions caritatives.

En termes pratiques :

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

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

Perspectives d'avenir

En 2023, l'accent sera mis sur les jeunes talents. Un programme d'engagement de jeunes travailleurs sera mis en place. Il consiste à proposer un contrat d'apprentissage aux jeunes diplômés désireux de faire leurs premiers pas dans le monde de l'immobilier. À ce titre, ces collaborateurs seront invités à choisir un parcours de trois départements sur deux ans à choisir parmi six départements. L'objectif est de les aider à démarrer leur carrière et de développer leurs compétences.

En outre, fin 2023, les élections sociales seront organisées comme tous les quatre ans et selon l'obligation légale de chaque employeur en Belgique.

QUATUOR - ATELIER CELESTE



Construire et animer des communautés

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

46.050 m²

Espace de coworking

OBJECTIF → 51.800 M² D'ICI 2023
ET 85.000 M² D'ICI 2025

22 (GOOD)

Taux de satisfaction des locataires (NPS)

OBJECTIF → MINIMUM 30 (GREAT)
(OBJECTIF PERMANENT)

Description et approche

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

Implémenter des services dans le portefeuille

Afin de choisir le bon service pour le bon immeuble, chaque immeuble est évalué sur ses services existants et les locataires sont questionnés par rapport à leurs besoins. Le développement d'un CRM - une base de données qui regroupe les coordonnées des occupants individuels - aide à effectuer des évaluations de besoins auprès d'un public beaucoup plus large. En 2022, Befimmo a dès lors organisé sa première enquête globale pour les locataires sous la forme d'un NPS. Pour son premier NPS, la Société a inclus six de ses immeubles multi-locataires contenant des services mis en œuvre pour les occupants. En tenant compte d'une participation de 7% des locataires, l'enquête a révélé un score de 22, ce qui correspond à un GOOD selon l'échelle de réponse NPS. Le feedback a été envoyé au Property Management afin de prendre des mesures si nécessaire.

Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre

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

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

En 2022, Silversquare exploite dix espaces de coworking à Bruxelles, dans sa Périphérie, en Wallonie et au Grand-Duché de Luxembourg, pour une surface totale de 46.050 m².

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

Perspectives d'avenir

Befimmo continuera à évaluer les besoins en services et la satisfaction des locataires de son portefeuille grâce au développement du NPS. Le scope des immeubles évalués sera élargi et les locataires pourront participer une fois par an.

Tous les projets de (re)développement seront conçus de manière à inclure les services adéquats pour les occupants. Afin d'intégrer ses immeubles dans les villes, la Société ouvrira son offre de services au quartier chaque fois que cela sera possible.

En ce qui concerne le réseau de coworking, plusieurs nouveaux espaces de coworking sont prévus, notamment aux deuxième, troisième et quatrième étages de l'A-Tower et à Louvain-La-Neuve.



SPARKS

Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

9

Nombre d'incidents impliquant des personnes

OBJECTIF → 0 (OBJECTIF PERMANENT)

96%

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

OBJECTIF → 100% (OBJECTIF PERMANENT)

Description et approche

Locataires et occupants

Les équipes Project et de conception sont attentives à l'éclairage en privilégiant la lumière naturelle. Elles limitent les nuisances sonores par des équipements plus silencieux, des isolations renforcées et des matériaux absorbants. Elles assurent le confort hygrothermique en veillant à la qualité de la conception, du dimensionnement et de la bonne régulation des installations techniques comme des systèmes de chauffage.

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

Depuis 2018, Befimmo déploie dans certains immeubles des logiciels d'analyse des données issues des systèmes de contrôle des installations de chauffage, de refroidissement, et de ventilation. Cet outil est utile pour maîtriser la consommation d'énergie et améliorer le confort des occupants. Il permet également de visualiser la qualité de l'air des immeubles (taux de CO₂) et d'adapter la ventilation en conséquence.

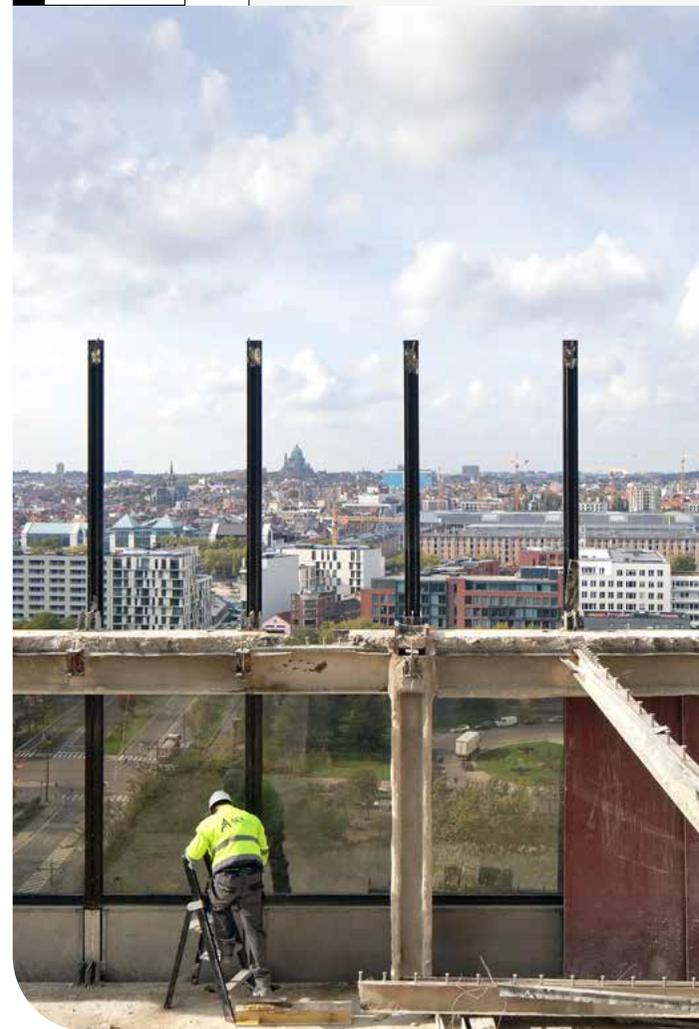


Dans le cadre de l'initiative Breathe at work (lancée en 2020 dans le contexte de la pandémie), une campagne de mesure de performances des systèmes de ventilation et de conditionnement d'air a débuté en 2022 (Selon les normes NBN EN 13779 et 12599). Les résultats de cette campagne permettront de mettre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

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



RENOVATIONS WTC





Befimmo s'assure en permanence de la réalisation des inspections réglementaires obligatoires adéquates et du traitement des remarques épinglées dans les rapports dressés par le personnel qualifié. Sur base des rapports reçus au 31 décembre 2022, 96% du portefeuille multilocataires avait été inspecté dans le courant de l'année dans quatre domaines pertinents : la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage.

En ce qui concerne les premiers secours, 75% des immeubles multilocataires du portefeuille sont équipés de défibrillateurs.

Enfin, Befimmo veille à ce que tous les projets de (re)développement soient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Entrepreneurs et fournisseurs

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

Les contrats encadrant les travaux comprennent des clauses qui imposent aux entrepreneurs de prendre toutes les mesures d'hygiène et de sécurité légales ou réglementaires en ce qui concerne les conditions de travail. Les entrepreneurs doivent veiller à ce qu'elles soient strictement respectées par leur personnel, leurs sous-traitants ou autres tiers présents sur le chantier.

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

Le coordinateur de sécurité et de santé effectue également des contrôles aléatoires sur le chantier afin de vérifier que les mesures de prévention prévues dans les plans de sécurité et les règlements en la matière sont effectivement respectées. Ces visites font l'objet de rapports écrits distribués à toutes les personnes concernées.

Sur l'ensemble des projets de (re)développement en 2022, aucun décès n'a été enregistré et neuf accidents sur les sites ont été signalés.

Perspectives d'avenir

Afin de mieux gérer le confort, la sécurité et la santé des locataires, Befimmo a l'objectif de diminuer au maximum les délais d'intervention lors d'incidents, cela se fera entre autres via l'amélioration de l'outil de gestion des incidents.



Intégrer les immeubles dans les villes

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

100%

Part des projets¹ ouverts sur la ville

OBJECTIF → 100% (OBJECTIF PERMANENT)

100%

Part des projets¹ réalisés en dialogue avec les parties prenantes

OBJECTIF → 100% (OBJECTIF PERMANENT)

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

Description et approche

Tout immeuble est inclus dans une communauté et un environnement. Befimmo entend faire en sorte que chaque immeuble se fonde en toute harmonie dans le quartier où il est implanté. L'intégration est analysée et réalisée en termes :

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

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

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

D'une part, les départements Project et Communication travaillent ensemble pour créer un véritable plan de communication pour chaque projet de (re)développement. Ce plan comprend des sessions d'information, des présentations du projet, des ateliers, mais aussi des campagnes de communication via des sites web dédiés, des bulletins d'information et des réseaux sociaux. D'autre part, les communautés locales sont informées sur comment elles peuvent entrer en contact

2. La valeur de l'indicateur est notamment directement tributaire du nombre de demandes de permis déposées en fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement.

ZEN



avec la Société pour des suggestions ou des questions. Le feedback des communautés locales est très important pour Befimmo afin de développer les meilleurs projets possibles pour tous.

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

Depuis quatre ans, la Société l'indicateur EPRA Community Engagement qui tient compte des projets réalisés en dialogue avec les parties prenantes, ainsi que des annonces, enquêtes et consultations publiques que nous organisons lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme. En 2022, cette approche a concerné 22%² du portefeuille consolidé, contre 32% en 2021.

Perspectives d'avenir

Befimmo a pour objectif d'ouvrir tous ces projets de (re)développement sur la ville et de les exécuter en dialogue avec les parties prenantes. Elle continuera à travailler sur ces deux ambitions dans ses futurs projets afin de s'engager et de mettre en œuvre les mesures nécessaires en fonction de chaque projet individuel et de son emplacement. L'objectif principal de Befimmo est de contribuer à la durabilité des villes dans lesquelles elle opère et de créer des zones sûres et attrayantes où travailler et vivre pour les communautés environnantes.



Gouvernance

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



SE COMPORTER DE MANIÈRE ÉTHIQUE	98
UTILISER LA RÉGLEMENTATION ESG POUR ACCÉLÉRER LA TRANSITION DURABLE	99
ADOPTER UNE STRATÉGIE DE DILIGENCE RAISONNABLE	100
PROMOUVOIR LES POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENTS VERTS	101
MAINTENIR UNE COMMUNICATION TRANSPARENTE	102

Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs de gouvernance, se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

✘ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D' ACTIONS 2030. P.241

Se comporter de manière éthique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

EN COURS

Adoption d'une politique des Droits Humains

OBJECTIF → **PUBLIÉE D'ICI FIN 2023**

100%

Part des projets de digitalisation vérifiés dans le cadre du GDPR

OBJECTIF → **100% (OBJECTIF PERMANENT)**

Description et approche

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

En matière d'éthique, Befimmo applique des normes élevées qui découlent de sa politique d'entreprise, de son statut réglementaire et de l'environnement dans lequel elle opère. Le comportement éthique fait partie intégrante de la culture d'entreprise de Befimmo, qui met l'accent sur l'honnêteté, l'intégrité et le respect de normes éthiques élevées dans l'exercice de ses activités.

Befimmo respecte en outre les principes de gouvernance d'entreprise énoncés par le Code belge de gouvernance d'entreprise («Code 2020»).

Befimmo a établi un set de politiques et a pris des mesures pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux de la Société :

- Charte de gouvernance d'entreprise
- Code d'éthique
- Dealing Code (2022)
- Politique de whistleblowing
- Politique de lutte contre la corruption
- Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties, y compris les mesures de prévention contre le risque de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme
- Politique de confidentialité
- Politique de diversité et d'inclusion
- Politique de philanthropie et de partenariat associatif
- Code de conduite pour des fournisseurs
- Politique ESG
- Signataire du UN Global Compact

À l'exception de la Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties (qui n'est pas publiée pour des raisons de discrétion), les politiques susmentionnées sont disponibles sur le site internet de la Société (pour les parties prenantes externes) et sur l'Intranet (pour les membres de l'équipe). La General Counsel & Secretary General fait également des présentations régulières à l'équipe sur ces sujets. En 2022, une

formation spéciale a été proposée à l'équipe en ce qui concerne le Code d'éthique mis à jour et les politiques modifiées et nouvellement adoptées.

Toutes les politiques susmentionnées constituent un ensemble de principes établis pour éviter tout comportement indésirable. Le Chief Compliance Officer veille constamment à ce que les parties prenantes respectent ces politiques et, le cas échéant, prend les mesures appropriées.

Perspectives d'avenir

Befimmo souhaite accroître la transparence pour ses parties prenantes, en partageant des déclarations sur la façon dont Befimmo se positionne par rapport aux aspects ESG. En 2023, Befimmo travaillera à l'analyse et à la révision, le cas échéant, de ses politiques existantes afin de répondre aux normes éthiques de son unique actionnaire. En outre, Befimmo a l'intention d'adopter une politique des Droits Humains à l'avenir.



Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Avec la mise en œuvre des nouvelles directives européennes liées au reporting extra-financier, le champ des entreprises tenues de rendre compte des aspects ESG va s'étendre. Il s'agit d'une étape importante dans l'accélération de la trajectoire de transformation vers plus de transparence.

PLAN D' ACTIONS 2030

EN COURS

Alignement avec les futures réglementations ESG

OBJECTIF → **ENTIÈREMENT ALIGNÉ**
D'ICI 2026

Description et approche

L'information extra-financière s'est considérablement améliorée au cours des dernières années. Toutefois, des améliorations sont encore possibles, notamment en ce qui concerne les points suivants :

- Le renforcement de l'exhaustivité et de la transparence des informations ;
- La contribution à l'engagement de l'Europe à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 ;
- L'alignement des pratiques de communication ;
- La comparabilité des performances ESG entre les entreprises ;
- La gestion des questions liées à la durabilité dans les propres opérations et les chaînes de valeur en ce qui concerne les droits sociaux et humains.

Par conséquent, Befimmo se prépare aux (futures) réglementations ESG qui amélioreront encore plus le reporting extra-financier.

Les principales réglementations qui concernent (in)directement Befimmo sont le règlement sur la Taxonomie, la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), la proposition de la directive de la Gouvernance

d'Entreprise Durable, la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), le package Fit for 55 et la proposition de norme européenne sur les obligations vertes.

Perspectives d'avenir

En adoptant de nouvelles politiques, en modifiant les politiques existantes (voir ci-avant) et en mettant l'accent sur l'ensemble de sa chaîne de valeur (voir ci-après), Befimmo vise à anticiper la réglementation. La Société continuera bien entendu à suivre de près les initiatives réglementaires ESG (en plus des réglementations susmentionnées, en particulier les initiatives sur la Taxonomie sociale et sur la transparence des rémunérations) afin d'identifier les actions à entreprendre en matière d'ESG.

▮ SE COMPORTER DE MANIÈRE ÉTHIQUE. P.98

▮ ADOPTER UNE STRATÉGIE DE DILIGENCE RAISONNABLE. P.100



Adopter une stratégie de diligence raisonnable

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D' ACTIONS 2030

36%

Part des fournisseurs ayant signé le nouveau code de conduite

OBJECTIF → 100% D'ICI 2023

À INITIER EN 2023

Part des fournisseurs importants¹ évalués

OBJECTIF → 100% D'ICI 2024

À INITIER EN 2023

Part des fournisseurs importants¹ engagés

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

1. Les fournisseurs importants sont des fournisseurs présentant un risque potentiel sur les aspects ESG.

Description et approche

Locataires et occupants

Befimmo a élaboré et mis en œuvre une Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties, comprenant des mesures de prévention contre le risque de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, en vue de l'évaluation préalable des locataires et occupants potentiels avant d'entamer toute relation d'affaires avec eux.

✗ DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, P.112

Fournisseurs

Dans le but de réduire et de minimiser l'impact négatif sur son environnement externe, Befimmo poursuit sa stratégie ESG tout au long de sa chaîne de valeur, qui inclut ses fournisseurs. En 2022, Befimmo a adopté son nouveau Code de conduite des fournisseurs. Avant la fin de l'année fiscale, tous les fournisseurs ont été invités à signer le Code de conduite et à le renvoyer à Befimmo. Les nouveaux fournisseurs ont été invités à signer le Code de conduite avant de figurer sur la liste des fournisseurs approuvés. Au 31 décembre 2022, 36% des fournisseurs de Befimmo ont signé le Code de conduite des fournisseurs.

Filiales

La stratégie ESG de Befimmo est mise en œuvre au niveau du groupe et inclut donc toutes ses filiales.

Silversquare, qui dispose d'une équipe et d'un management propres pour gérer son activité de coworking, accroît ses efforts au niveau ESG. Befimmo et Silversquare ont commencé à travailler conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking, et en intégrant Silversquare dans le plan d'action 2030.

Perspectives d'avenir

Le processus de diligence raisonnable pour les locataires et les occupants sera étendu aux fournisseurs de la Société. En 2023, la Société mettra en œuvre un processus d'évaluation des fournisseurs pour tous les fournisseurs « à risque », conformément à sa procédure de diligence raisonnable. Befimmo a choisi la plateforme EcoVadis pour ce point, dans le but d'aligner l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement sur les valeurs ESG de Befimmo. En effet, Befimmo a également participé à la certification EcoVadis et a obtenu la médaille Platine, la plus haute distinction décernée qui distingue le top 1% des entreprises du même secteur d'activité évaluées par l'organisme de notation.

Befimmo informera de manière proactive toutes les futures filiales sur la stratégie ESG de la Société, et sur la nécessité d'adopter leur propre stratégie en fonction de leurs activités.



Promouvoir les possibilités d'investissements verts

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

La promotion des opportunités d'investissements verts est un engagement clair à réaliser des investissements stratégiques dans des projets durables et à créer de la valeur à long terme pour les parties prenantes de Befimmo.

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

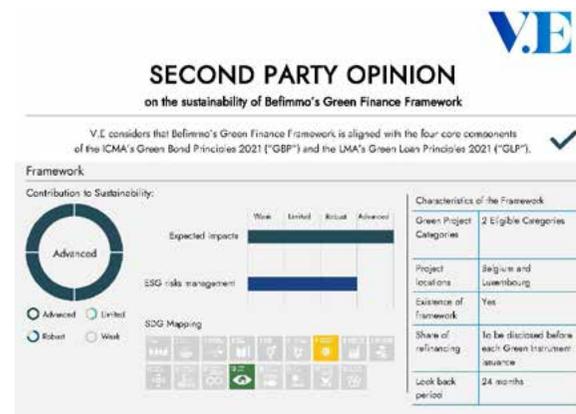
Analyser l'opportunité de mettre en œuvre un cadre de prêt durable (Sustainability Linked Loan)

OBJECTIF → 2023

Description et approche

En 2021, Befimmo a finalisé son cadre de financement vert (Green Financing Framework). Il fournit la structure de soutien selon laquelle Befimmo peut émettre des obligations vertes, des placements privés verts ou des financements bancaires verts pour conduire ses objectifs de durabilité. Ce cadre de financement est une extension naturelle et logique de toutes les actions de durabilité et d'environnement que la Société entend.

Dans son ensemble, le cadre vise à fournir les informations nécessaires pour évaluer l'impact environnemental des investissements. La Société a donc défini un ensemble de critères pour sélectionner les projets éligibles pour être financés ou refinancés par le produit de tout financement émis dans le cadre du cadre de financement. Ce cadre a fait l'objet d'un Avis Secondaire réalisé par Vigeo Eiris.



Perspectives d'avenir

Befimmo poursuivra ses efforts pour convertir une partie de ses financements sous forme verte et durable, en soutenant les engagements durables qu'elle prend sur le plan opérationnel. Elle a donc l'intention d'analyser un cadre pour les obligations et les prêts durables (les Sustainability Linked Loans, complémentaires au cadre pour les financements verts) qui définira les objectifs, alignés sur ceux de la SBTi, et les procédures pour tout financement lié à la durabilité qu'elle a l'intention d'émettre. En outre, elle contrôlera et mettra à jour, si nécessaire, son cadre de financement vert pour l'aligner sur la Taxonomie de l'UE.



Maintenir une communication transparente

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

3

Nombre de participations annuelles à des questionnaires ESG

OBJECTIF → MIN. 2 QUESTIONNAIRES SUR BASE VOLONTAIRE PAR AN

Description et approche

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

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

- ✗ INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.213
- ✗ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : INDEX DU CONTENU GRI, P.216
- ✗ ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD), P.229

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

Perspectives d'avenir

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

CADRES POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



RECONNAISSANCES



1. Befimmo a intégré 15 des 17 Objectifs de Développement Durable dans ses activités quotidiennes. Les ODD 2 (Faim «Zéro») et 14 (Vie Aquatique) n'ont pas été pris en compte car ces ODD ne sont pas directement ou indirectement liés aux activités de Befimmo.
 2. Déclaration de non-responsabilité : l'utilisation par Befimmo de toute donnée de MSCI ESG research LLC ou de ses affiliés («MSCI»), et l'utilisation des logos, marques de commerce, marques de service ou noms d'indices MSCI dans le présent document, ne constituent pas un parrainage, une approbation, une recommandation ou une promotion de Befimmo par MSCI. Les services et les données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'informations, et sont fournis «en l'état» et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des marques ou des marques de service de MSCI.
 3. Copyright ©2022 Sustainalytics. Tous droits réservés. Cette section contient des informations développées par Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Ces informations et données sont la propriété de Sustainalytics et/ou de ses fournisseurs tiers (Données tierces) et sont fournies à titre informatif seulement. Elles ne constituent pas une approbation d'un produit ou d'un projet, ni un conseil d'investissement et ne sont pas garanties comme étant complètes, opportunes, précises ou adaptées à un usage particulier. Leur utilisation est soumise aux conditions disponibles sur www.sustainalytics.com/legal-disclaimers.



RAPPORT DE GESTION

Rapport financier



CHIFFRES CLÉS FINANCIERS	104
VALEUR INTRINSÈQUE ET BILAN CONSOLIDÉS	105
RÉSULTATS FINANCIERS	106
STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE	108
AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES)	110

Chiffres clés financiers

CHIFFRES CLÉS

Consolidé	31.12.2022	31.12.2021
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 003 495	27 011 100
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 647,5	1 630,2
Valeur intrinsèque (en € par action)	61,01	60,35
Résultat net (en € par action)	1,27	3,31
Coût moyen (annualisé) de financement ¹ (en %)	2,3%	1,8%
Ratio d'endettement (en %)	46,9%	43,1%
Loan-to-value ² (en %)	43,1%	40,9%

Activité Opérateur Immobilier	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net (en € par action)	1,41	3,68

EPRA EARNINGS

Consolidé	31.12.2022	31.12.2021
EPRA earnings (en € par action)	2,44	2,30

Activité opérateur immobilier	31.12.2022	31.12.2021
EPRA earnings (en € par action)	2,48	2,38

1. Marge et coût des couvertures inclus.

2. Loan-to-value (LTV) = (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.



Valeur intrinsèque et bilan consolidés

ÉVOLUTION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2021 (part du groupe)	60,35	1 630,2	27 011 100
Solde de dividende de l'exercice 2021		-15,7	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		1,5	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas de contrôle		-1,3	
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2022		34,2	
Autres éléments: principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units		-1,4	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2022 (part du groupe)	61,01	1 647,5	27 003 495

BILAN SYNTHÉTIQUE CONSOLIDÉ

(en millions €)	31.12.2022	31.12.2021
Immubles de placement et détenus en vue de la vente	2 785,1	2 874,3
Autres actifs	298,2	108,0
Total actifs	3 083,3	2 982,3
Capitaux propres	1 647,5	1 630,2
Dettes financières	1 320,2	1 211,4
non courant	1 280,2	851,8
courant ¹	40,0	359,7
Autres dettes	115,6	140,7
Total capitaux propres et passifs	3 083,3	2 982,3
LTV	43,1%	40,9%

Commentaires sur le bilan consolidé synthétique

Au 31 décembre 2022, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 90,3% d'immeubles de placement à leur juste valeur sur la base d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, conformément à la norme IAS 40.

Les autres actifs sont principalement constitués d'instruments de couverture (127,3 millions €).

Les sources de financement sont constituées à hauteur de 53,4% de fonds propres. Les dettes financières correspondent pour 1.271,5 millions € à des dettes, et 41,9 millions € à des dettes financières IFRS 16.

Les autres dettes sont principalement constituées de dettes liées aux fournisseurs, aux acomptes reçus, aux précomptes et aux autres taxes, pour un total de 59,3 millions €.

1. Conformément à la norme IAS 1, les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant. Il est important de noter que la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Résultats financiers

ÉVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de l'activité immobilière a changé au cours de l'exercice 2022, principalement en raison des :

- Acquisitions réalisées en 2021 (immeubles Cubus, Courbevoie et trois étages de l'A-Tower) ;
- Cessions effectuées en 2021 (immeuble Wiertz, les parties résidentielles du Paradis Express, immeuble Planet 2 et six immeubles non-stratégiques dans des villes de provinces belges).
- Cessions effectuées en 2022 (Choux, Ocean House et 22 immeubles non-stratégiques dans des villes de provinces belges).

Le nombre total d'actions non détenues par le groupe a légèrement diminué, passant de 27.011.100 à 27.003.495, ce qui est lié aux actions achetées dans le cadre du programme de liquidité.

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Analyse des résultats de l'activité des opérateurs immobiliers

Le résultat locatif net «Like-for-Like»¹ est en hausse de 3,5% par rapport à l'année dernière. Cette évolution est principalement due à l'indexation des loyers.

Le résultat locatif net a augmenté de 1,1% par rapport à la même période de l'année passée. Cette situation est principalement due à un paiement non récurrent (unique) de +5,3 millions € en 2021 en relation avec un accord global avec la Régie des Bâtiments.

Les nouveaux baux sur les projets livrés ont un impact positif de 8,0 millions €.

COMPTE DE RÉSULTATS SYNTHÉTIQUE DE L'ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Résultat locatif net ¹	121 219	119 947
Résultat locatif net hors lissage	114 091	114 518
Lissage des gratuités/concessions	7 128	5 429
Charges immobilières nettes ¹	-12 202	-18 001
Résultat d'exploitation des immeubles	109 017	101 946
Frais généraux	-17 765	-21 603
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	91 252	80 342
Marge opérationnelle¹	75,3%	67,0%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) ¹	-23 198	-15 117
Impôts des sociétés (hors impôts différés) ¹	-1 116	-1 003
EPRA earnings	66 939	64 222
EPRA earnings (en € par action)	2,48	2,38
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2 704	5 901
Autres résultats sur portefeuille ²	-9 760	-6 282
Impôts différés	62	- 44
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-143 138	5 520
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	131 951	30 121
Frais généraux - éléments non récurrents	-5 294	-
Résultat net	38 058	99 438
Résultat net (en € par action)	1,41	3,68

1. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

2. Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et la dépréciation du goodwill sont comptabilisées dans la rubrique «Autres résultats sur portefeuille» et non plus dans la rubrique «Autres revenus et charges d'exploitations». La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA. Les Autres résultats sur portefeuille se composent de 7,1 millions € de lissages de gratuités locatives, 2,2 millions € de close-out costs et 0,5 million € de dépréciation du goodwill.

Les charges immobilières nettes sont en baisse de 5,8 millions €. Cette baisse s'explique principalement par la diminution des coûts des espaces vides suite à de nouvelles locations et à moins de travaux d'amélioration et de rénovation majeure que ceux réalisés en 2021 (période intensive après le lock-down de 2020) (+2,4 millions €). Un autre impact important est dû au changement de méthode comptable et à l'activation de certains coûts dans les projets de (re)développement (+2,1 millions €).

Les frais généraux du groupe s'établissent à 17,8 millions €, contre 21,6 millions € l'an passé. Cette diminution s'explique principalement par les éléments exceptionnels en 2021 liés au départ à la retraite du précédent CEO et aux provisions liées au PSU¹ du Comité exécutif.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 91,3 millions € à fin décembre 2022.

Le résultat financier (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) s'établit à -23,2 millions €, contre -15,1 millions € à la même période l'année passée.

L'augmentation des charges financières est dû à l'effet conjugué de la hausse du volume moyen de la dette et du coût moyen de financement de 2,3% par rapport à l'année dernière (1,8%).

L'EPRA earnings s'établit à 66,9 millions € contre 64,2 millions € à la même période l'année passée. L'EPRA earnings par action s'élevait à 2,48 € à la fin de 2022 par rapport à 2,38 € à la fin de 2021.

Le résultat sur vente d'immeubles de placement, de l'ordre de -2,7 millions € au 31 décembre 2022, correspond aux pertes de capital réalisées (sur base de la dernière juste valeur) liées à la cession des immeubles Fedimmo (amortissement du goodwill). La cession des immeubles ont été réalisées à un prix en ligne avec la dernière juste valeur de l'expert.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à -9,8 millions € au 31 décembre 2022, contre -6,3 millions € l'an dernier. Il comprend la compensation récurrente de l'effet du lissage des gratifications accordées et enregistrées dans la première ligne. Il comprend également une dépréciation du goodwill et des close-out costs sur la fin de EUPP.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à -143,1 millions € contre +5,5 millions € l'année dernière, principalement en raison de l'augmentation des rendements qui survient au cours du troisième et du quatrième trimestre de 2022.

Les frais généraux - Éléments non récurrents reflètent les divers honoraires de nos conseillers liés à l'offre publique d'achat volontaire d'Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA.

La diminution du résultat net, qui passe de 99,4 millions € au 31 décembre 2021 à 38,1 millions € au 31 décembre 2022, s'explique principalement par l'importante variation négative de la juste valeur des immeubles de placement, partiellement compensée par une variation positive de la juste valeur des instruments de couverture, en raison de l'augmentation de la courbe des taux d'intérêt sur la période (+132,0 millions € contre +30,6 millions € il y a un an).

Le résultat net par action s'établit à 1,41 € à la fin de l'année 2022 contre 3,68 € à la fin 2021.

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS LIÉS À L'ACTIVITÉ COWORKING

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking s'établit à 16,4 millions € à la fin de l'exercice. Pendant la phase de développement, l'activité de coworking a une contribution négative de -0,04 € par action (en 2022) à l'EPRA earnings consolidé².

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le résultat net consolidé s'établit à 133,3 millions €.

Le résultat net consolidé (part du groupe) s'établit à 34,2 millions €, en baisse de 55,2 millions € par rapport au 31 décembre 2021.

L'EPRA earnings atteint 2,44 € par action contre 2,30 € au 31 décembre 2021.

1. Performance Stock Unit.

2. En éliminant l'effet de l'application de la norme IFRS 16 sur les baux signés par Silversquare avec des propriétaires tiers, la contribution à l'EPRA earnings serait de -0,15 € par action.

Structure financière et politique de couverture

La Société organise les financements en temps opportun tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

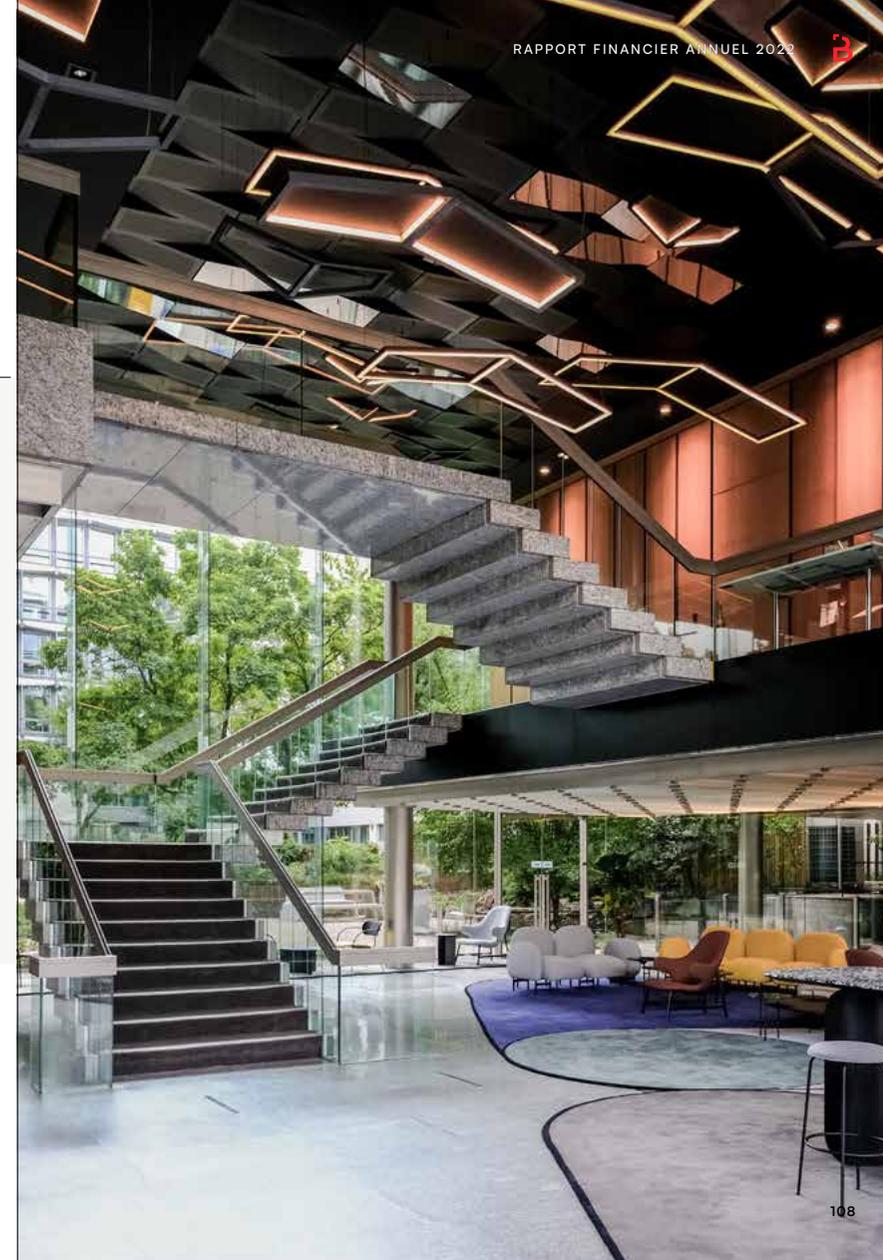
	31.12.2022	31.12.2021
Financements confirmés ¹ (en millions €)	2 093	1 471
<i>Dont financements bancaires</i>	98,3%	71,3%
<i>Dont utilisés</i>	1 276	1 161
Utilisation programme de billets de trésorerie (en millions €)	-	284
Dettes à taux fixe (IRS compris)	41,5%	75,1%
Coût moyen (annualisé) de financement (all-in)	2,3%	1,8%
Ratio d'endettement ²	46,9%	43,1%
Ratio LTV ³	43,1%	40,9%
Ratio de couverture ⁴	49,3%	76,8%

1. Le volume des lignes non utilisées est déterminé sur la base des critères de liquidité de la Société, en tenant compte des échéances des accords de financement et des engagements prévus pour les années à venir.

2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'arrêté Royal du 13 juillet 2014.

3. Loan-to-value (LTV) = (dettes financières nominales - trésorerie) / juste valeur du portefeuille.

4. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notional des IRS et CAP) / dette totale.




 PACHÉCO

FINANCEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

- Un crédit-relais de 1.265 millions € négocié par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA ;
- Extension d'une facilité de crédit de 30 millions € jusqu'en décembre 2027 ;
- Extension d'une facilité de crédit de 50 millions €, dont 25 millions € prolongés jusqu'à fin juin 2027 et 25 millions € prolongés jusqu'à fin juin 2028.

COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT ET DE CHANGE

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture du risque de taux d'intérêt composé d'IRS et de CAP.

Opérations réalisées au cours de l'exercice :

- Extension d'un IRS de 20 millions € pour six années supplémentaires, jusqu'en août 2032 ;
- Extension d'un IRS de 25 millions € pour quatre années supplémentaires, jusqu'en janvier 2032 ;
- Extension d'un IRS de 25 millions € pour cinq années supplémentaires, jusqu'en février 2032 ;
- Extension d'un IRS de 30 millions € pour six années supplémentaires, jusqu'en février 2032 ;
- SWAP miroir avec un IRS «payeur» avec une échéance en 2032 et un IRS «receveur» avec une échéance en 2025 ;
- Restructuration avec un IRS «receveur» de 25 millions € (miroir de l'existant) et un nouvel IRS «payeur» de 55 millions €, réduisant la période de couverture de sept ans et augmentant le montant couvert de 30 millions €.

Le montant notionnel global des instruments financiers conduit au ratio de couverture de 49,3% au 31 décembre 2022.

FORTE POSITION DE COUVERTURE DES TAUX D'INTÉRÊTS (Y COMPRIS LA DETTE À TAUX FIXE)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	→	2040
Couverture nominale moyenne (en millions €)	666	604	581	629	631	518	430	405	379	→	15
Taux d'intérêt moyen sur la couverture	0,92%	0,90%	0,95%	0,92%	0,89%	0,83%	0,82%	0,83%	0,84%	→	0,54%

Affectation du résultat (comptes statutaires)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 32.048.151,93 €¹.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2021 de 262.881.248,45 €, du résultat net de l'exercice, du résultat généré par le programme de liquidité sur les actions propres et de l'affectation aux réserves suite à la cession d'immeubles en cours d'exercice, le résultat à affecter s'établit à 208.343.703,31 €¹.

Le résultat de l'exercice se rapporte à 27.003.495 actions.

La légère diminution du nombre d'actions par rapport à l'exercice précédent résulte d'une opération de rachat d'actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité entré en vigueur fin 2020.

Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire :

1. d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2022, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux FIIS, les affectations aux réserves légales ;
2. de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 2,44 € brut par action. Ce dividende serait constitué d'une part, de l'acompte sur dividende de 11.715.000,00 € décrété le 17 janvier 2023, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant de 54.226.203,75 € ;
3. de reporter à nouveau le solde des résultats reportés restants, à savoir 118.014.148,04 €.

Le dividende final sera payable, selon les termes et conditions à définir par le Conseil, en partie en espèces pour un montant de 24.270.000,00 € et en partie en nature, par la distribution de créances d'un montant de 41.671.203,75 € résultant de la récente réorganisation de Befimmo nécessaire pour se conformer aux exigences légales du statut FIIS acquis le 1^{er} février 2023.

LOOM



1. L'Autorité des Services et Marchés Financiers a publié en mai 2020 des recommandations relatives à l'obligation du résultat de distribution, à l'affectation du résultat et à la limitation du résultat de distribution que Befimmo applique depuis les comptes annuels du 31 décembre 2020. Des explications supplémentaires de ces recommandations ont été décrites dans les états financiers du rapport annuel 2020 sous la section «Note sur les fonds propres statutaires», disponible sur le site www.befimmo.be. L'affectation des réserves légales relatives aux biens immobiliers vendus durant l'exercice doit s'effectuer à la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2022. Montant sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 15 juin 2023.

▼ AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES)

RÉSULTAT À AFFECTER, PROPOSITION D'AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN €)

A. Résultat net	32 048 151,9
B. Transfert aux/des réserves (±)	-30 445 744,3
Transfert à la réserve légale (+)	-1 602 407,6
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	102 068 610,0
- Exercice comptable	102 068 610,0
- Exercices antérieurs	
VI. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (±)	-131 140 312,0
- Exercice comptable	-131 140 312,0
- Exercices antérieurs	
Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (±)	6 546 588,9
Transfert de la réserve du solde pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-260 830,8
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	-7 659 800,4
C. Rémunération du capital	-65 941 203,8
- Acompte sur le dividende de l'exercice versé en février 2023	-11 715 000,0
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2023) ¹	-54 226 203,8
D. Rémunération du capital autre que C	0,0

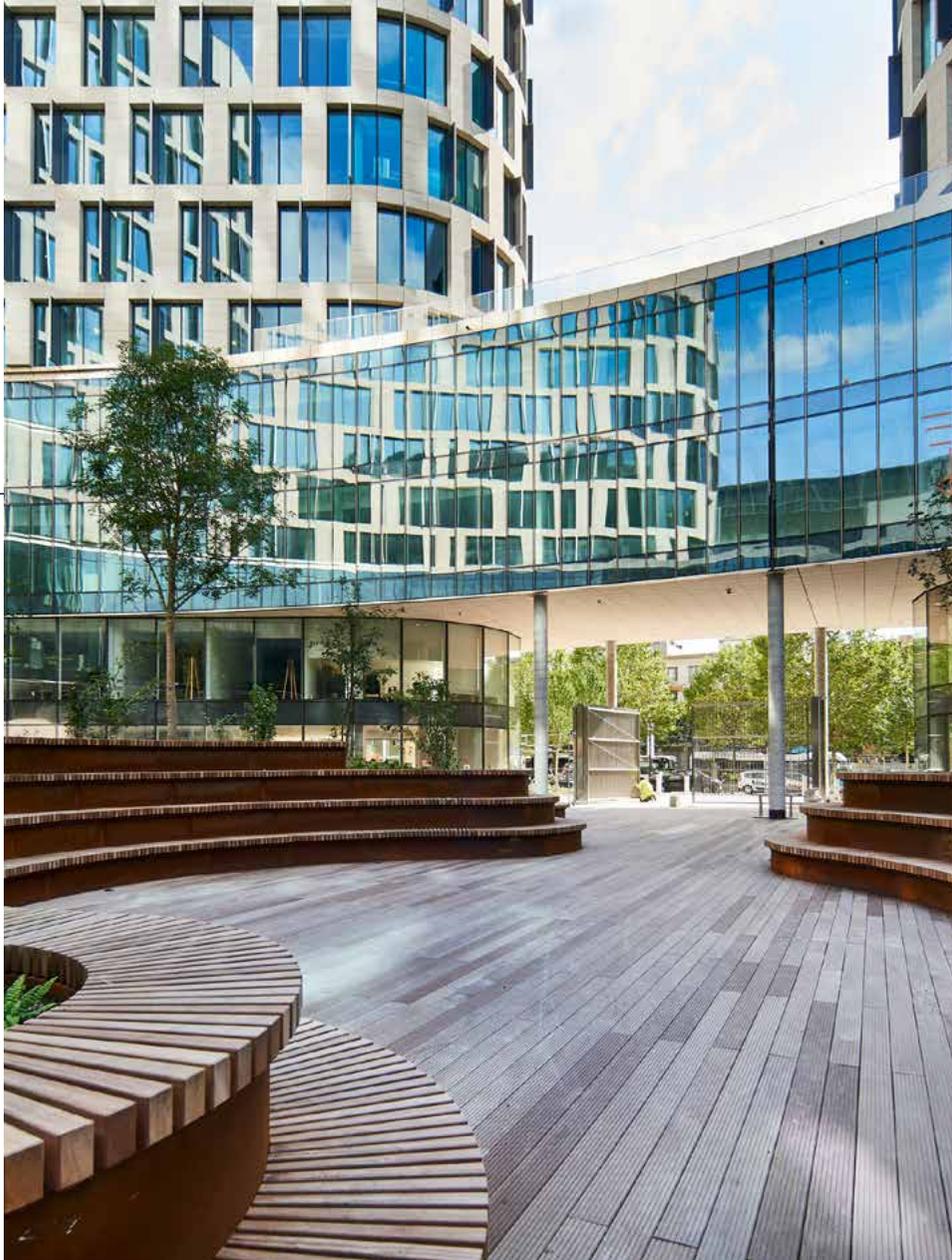
TABLEAU EXPLICATIF DU RÉSULTAT STATUTAIRE DE L'EXERCICE 2022² (EN €)

Résultat à reporter au 31 décembre 2020	243 073 223,4
Résultat de l'exercice 2021	90 369 902,2
Impact du résultat réalisé sur le programme d'actions propres	-8 678,6
Transfert des réserves suite à la cession des biens immobiliers - immeubles de placement (circulaire FSMA)	14 544 037,9
Résultat à affecter au 31 décembre 2021	347 978 484,9
Acompte sur le dividende de l'exercice 2021	-34 053 577,7
Impact de l'affectation aux réserves autre que «(n). Résultats reportés des exercices antérieurs» (Arrêté Royal du 13 juillet 2014)	-35 381 631,6
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2021	-15 662 027,1
Résultat à reporter au 31 décembre 2021	262 881 248,4
Résultat de l'exercice 2022	32 048 151,9
Impact du résultat réalisé sur le programme d'actions propres	17 037,1
Transfert des réserves suite à la cession des biens immobiliers - immeubles de placement (circulaire FSMA)	-86 602 734,1
Résultat à affecter au 31 décembre 2022	208 343 703,3
Acompte sur le dividende de l'exercice 2022 (versé en février 2023)	-11 715 000,0
Impact de l'affectation aux réserves autre que «(n). Résultats reportés des exercices antérieurs» (Arrêté Royal du 13 juillet 2014)	-24 388 351,5
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2022 ³	-54 226 203,8
Résultat à reporter au 31 décembre 2022	118 014 148,0

1. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2023.

2. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires des états financiers.

3. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2023.



RAPPORT DE GESTION

Déclaration de gouvernance d'entreprise



CONTEXTE	113
PRINCIPES	113
STRUCTURE DE GESTION	114
POLITIQUE DE DIVERSITÉ	129
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION	130
RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LES SYSTÈMES DE GESTION DES RISQUES	133
AUTRES INTERVENANTS	135
RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	135
RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS	136
CONFORMITÉ	140
ACTIONNARIAT, STRUCTURE ET ORGANISATION	142

Contexte

Jusqu'au 31 janvier 2023, Befimmo détenait le statut de SIR au sens de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (ci-après, la «Loi SIR»). Suite à la réalisation d'une offre publique d'acquisition simplifiée et à son règlement le 6 janvier 2023, Befimmo est actuellement détenue à 100% par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, une entité entièrement contrôlée par l'un des fonds privés immobiliers de Brookfield. Les actions de Befimmo ont été radiées du marché d'Euronext Brussels le 3 janvier 2023 après la clôture des transactions. Depuis le 1^{er} février 2023, Befimmo a opté pour le statut de FIIS (fonds d'investissement immobilier spécialisé), au sens de la Loi du 19 avril 2014 et de l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016¹.

Befimmo a respecté les règles de gouvernance propres au statut de société cotée et de SIR jusqu'au 1^{er} février 2023.

Sauf mention expresse contraire, la Déclaration de gouvernance reflète la situation de Befimmo au 31 décembre 2022.



Principes

Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise (ci-après dénommé le «Code 2020»), qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6 §2, 1^o du Code des sociétés et des associations. Il est consultable sur le site du Moniteur belge ainsi que sur le site internet www.corporategovernancecommittee.be.

Le 31 décembre 2022, le Conseil d'administration a déclaré qu'à sa connaissance, sa pratique de gouvernance d'entreprise est conforme au Code 2020.

Les documents suivants, qui donnent un aperçu détaillé de la gouvernance de la Société, sont tous publiés sur le site internet de Befimmo : la Charte de gouvernance d'entreprise et ses annexes :

- Le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration ;
- Le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit ;
- Le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- Le règlement d'ordre intérieur du Comité exécutif ;
- Le règlement de l'audit interne ;
- La politique de rémunération ;
- Le Dealing Code ;
- Le Code d'éthique, complété par la Whistleblowing policy, la Politique de lutte contre la corruption, la Politique de confidentialité, la Politique de diversité et d'inclusion et la Politique de philanthropie et de partenariat associatif.

La plupart de ces documents ont été actualisés pour la dernière fois le 16 février 2022. La politique de rémunération a été mise à jour pour la dernière fois le 6 mars 2020 et approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020.

1. Consultez le communiqué de presse 6 janvier 2023.

Structure de gestion

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, elle est administrée par un Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux Dirigeants effectifs de la Société, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un Comité exécutif.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil d'administration

PRINCIPES

En vertu des statuts de Befimmo, la Société doit être administrée par un Conseil d'administration composé d'au moins trois Administrateurs,

nommés pour quatre ans au plus par l'Assemblée générale et comprendre au moins trois Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020. Les Administrateurs sont rééligibles.

La Société privilégie la complémentarité de compétences, d'expériences, de connaissances et d'âges et se conforme aux dispositions de l'article 7:86 du Code des Sociétés et Associations en ce qui concerne la mixité des genres.

Befimmo satisfait, depuis le 28 avril 2015, aux dispositions relatives à la mixité des genres dans les conseils d'administration. Au 31 décembre 2022, le Conseil d'administration se compose de neuf membres, dont trois femmes.

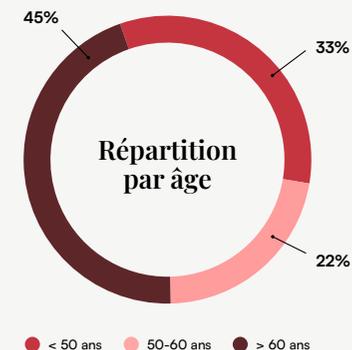
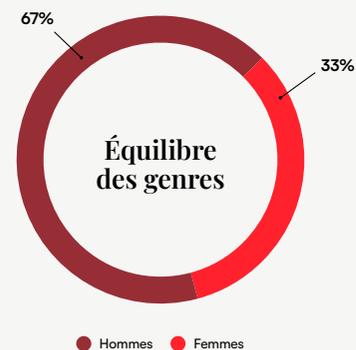
Chaque Administrateur doit, par ailleurs, présenter les qualités personnelles lui permettant d'exercer son mandat en toute souplesse et collégialité, tout en gardant son indépendance d'esprit. Il doit jouir d'une impeccable

réputation en matière d'intégrité (notamment en matière de confidentialité et de prévention des conflits d'intérêts et des délits d'initiés) et disposer de sens critique, du sens des affaires et de la capacité à développer une vision stratégique. Il doit également disposer du temps nécessaire pour préparer et assister aux réunions du Conseil et, le cas échéant, aux réunions du ou des Comité(s) spécialisé(s) dont il serait membre.

CHIFFRES CLÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

09
MEMBRES

01 *CEO exécutif*
08 *non exécutifs*
05 *indépendants*



Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, le Conseil compte dix Administrateurs, à savoir :

- Un Administrateur exécutif ;
- Huit Administrateurs non exécutifs, dont cinq Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020 et deux Administrateurs liés à un actionnaire.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 :

- M. Wim Aourousseau ;
- M. Benoît De Blieck ;
- M. Kurt De Schepper ;
- M. Etienne Dewulf.

La même Assemblée générale ordinaire a :

- Renouvelé le mandat de M. Etienne Dewulf, en tant qu'Administrateur indépendant, pour un nouveau mandat d'un an ;
- A nommé M. Amand Benoît D'Hondt, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour un mandat d'un an ;
- A nommé M. Philippe de Martel, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour un mandat d'un an.

Le 15 décembre 2022, l'Assemblée générale extraordinaire a confirmé la nomination de M. Theodor Berklayd et de M. Benedict Annable en tant qu'Administrateurs non exécutifs, chacun pour un mandat d'un an. Ils ont tous deux été cooptés par décision du Conseil d'administration le 7 novembre 2022 suite à la démission respectivement de M. Philippe de Martel le 27 juillet 2022 et de M. Amand Benoît D'Hondt le 26 octobre 2022.

Une description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs ainsi que la liste des mandats autres que ceux exercés au sein de la Société au cours des cinq années civiles antérieures, figurent ci-après.

Le Conseil d'administration s'est réuni 17 fois durant l'exercice.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat au Conseil	Première nomination	Échéance du mandat en cours
Vincent Querton - Président	Avril 2019	Avril 2025
Alain Devos - Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ¹	Janvier 2023
Jean-Philip Vroninks - Administrateur délégué	Avril 2021	Avril 2025
Anne-Marie Baeyaert - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2018	Janvier 2023
Sophie Goblet - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Janvier 2023
Sophie Malarme-Lecloux - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Janvier 2023
Etienne Dewulf - Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ²	Janvier 2023
Benedicte Annable - Administrateur non exécutif	Novembre 2022	Juin 2023
Theodor Berklayd - Administrateur non exécutif	Novembre 2022	Juin 2023

1. Monsieur Alain Devos a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en octobre 2002.

2. Etienne Dewulf SRL, représenté par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, a été nommé pour la première fois comme administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.



M. Vincent Querton

PRÉSIDENT

M. Vincent Querton est Président du Conseil d'administration de Befimmo et est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis avril 2019. Il est titulaire d'une licence en droit (UCL) et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). M. Querton dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Chief Operating Officer de Fortis Real Estate (devenu ensuite AGRE) de 1996 à 2002 (période pendant laquelle il a été président de Devimo et membre du comité de direction d'Interparking) puis actif au sein de la société Jones Lang Lasalle (JLL) de 2003 à février 2017 en tant qu'administrateur international et CEO Benelux. Depuis octobre 2017, il est CEO de la SIR Ascencio, spécialisée dans le secteur retail (surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes).



M. Jean-Philip Vroninks

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

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



Mme Anne-Marie Baeyaert

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Mme Anne-Marie Baeyaert est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 14 décembre 2017. Elle est titulaire d'un bachelor en sciences maritimes (BIBH Antwerpen - 1981) et a suivi un postgraduat en finance et management (Vlerick Business School - 2000). Elle a commencé sa carrière en 1981 chez Best & Osterrieth, une agence maritime qui fait actuellement partie du groupe Herfurth, comme customer service representative. En 1985, elle poursuit sa carrière chez Katoen Natie Group (KTN) où elle a exercé différentes fonctions, tout d'abord comme general manager transport division (1985-1995), ensuite comme general manager KTN Noordkasteel (1995-1998), et puis en tant que managing director KTN Bulkterminals (1998-2001). Madame Baeyaert a également une expérience internationale puisqu'elle a été de 2001 à 2005 country administrative & finance director au Brésil pour le même groupe. Ensuite, de 2005 à 2013, Mme Baeyaert a exercé la fonction de business unit manager port operations & repair pour Katoen Natie Group. Depuis 2013, Madame Baeyaert est administratrice de Resigrass.



Mme Sophie Goblet

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Mme Sophie Goblet est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 30 avril 2013 et membre de son Comité d'audit depuis avril 2015 ; elle préside ce Comité depuis le 30 avril 2019. Mme Goblet est titulaire d'une licence en sciences économiques de l'IAG (UCL). Elle a débuté sa carrière en 1988 chez ABN AMRO Bank à Amsterdam et à Londres, où elle a exercé différentes fonctions dans le domaine du corporate finance. En 1993, elle a rejoint la société Income International (Groupe Deficom) en tant que senior consultant en communication financière et institutionnelle. Nommée group treasurer du Groupe GIB en 1993, Mme Goblet devient ensuite financial director de GIB IMMO SA en 1997. En 1999, elle poursuit sa carrière dans le secteur immobilier en intégrant le Comité exécutif de Codic International, où elle a exercé les fonctions de CFO et de corporate secretary jusqu'en 2012.



Mme Sophie Malarme-Lecloux

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Mme Sophie Malarme-Lecloux est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 28 avril 2015, membre du Comité d'audit depuis avril 2019 et était membre du Comité de Nomination et de Rémunération jusqu'en avril 2019. Mme Sophie Malarme-Lecloux est titulaire d'un master en business & administration de Solvay (Université libre de Bruxelles). Elle a débuté sa carrière en 1994 chez IBM Belgium en tant que financial analyst avant de rejoindre, en 1998, ING Brussels en tant qu'account manager en corporate banking. En 2002, elle poursuit sa carrière chez Sofina, où elle a exercé pendant 14 ans diverses responsabilités tant au niveau de la direction financière que de l'équipe d'investissement. En 2015, elle crée la société FreeBe SRL destinée au conseil en stratégie, leadership et innovation, à l'accompagnement d'entrepreneurs et au développement des personnes et des organisations. Elle dispose d'une expérience d'administrateur d'environ 20 ans.



M. Alain Devos

ADMINISTRATEUR NON EXÉCUTIF

M. Alain Devos est Administrateur de Befimmo et membre du Comité de Nomination et de Rémunération. Il a été président du conseil d'administration de Befimmo jusqu'en mai 2021. Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), M. Devos a entamé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire auprès de Sperry New Holland-Clayson. De 1978 à 1989, il a exercé la fonction de directeur du département développement immobilier auprès de CFE pour ensuite rejoindre la Générale de Banque en qualité de Head of real estate finance au sein du département Corporate & Investment Banking. De 1990 à 2003, il a exercé différentes fonctions auprès d'AG Insurance (anciennement Fortis AG) dont celle de membre du Comité exécutif, comme dernière fonction, puis celle de CEO d'AG Real Estate SA de 2003 à avril 2012, ainsi que différents mandats dans les sociétés liées à AG Real Estate SA.



M. Etienne Dewulf

ADMINISTRATEUR INDEPENDENT

M. Etienne Dewulf est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis mars 2011 ; il préside ce Comité depuis le 13 mai 2014. M. Dewulf est licencié en sciences commerciales et financières (ICHEC). Au début de sa carrière, il a exercé des fonctions commerciales chez GB-INNO-BM (1981-1983) et chez Materne Conflux (1983- 1985), avant de pratiquer le corporate banking au Crédit Général (1985-1987). Il s'est ensuite tourné définitivement vers le secteur de la construction, dans lequel il a exercé diverses fonctions de 1987 à 2010 : attaché de direction chez Maurice Delens SA (devenue Valens SA) en 1987, administrateur délégué de Soficom Development (1989) et d'Eiffage Benelux SA (1995-2010). Pour le compte de Cassiopee SRL, M. Dewulf exerce actuellement une activité de consultant et de gestion journalière, essentiellement dans le domaine immobilier et de la construction.



M. Benedict Annable

DIRECTEUR NON EXÉCUTIF

M. Ben Annable est un directeur général du groupe immobilier de Brookfield. À ce titre, il est responsable de la négociation et des aspects juridiques des activités de fusions et acquisitions du groupe immobilier en Europe, y compris la structuration et l'exécution des transactions. Avant de rejoindre Brookfield en 2018, M. Annable était associé dans un grand cabinet d'avocats britannique, où il se concentrait sur les fusions et acquisitions et les coentreprises. M. Annable est titulaire d'un diplôme en Droit de l'Université de Droit et d'un bachelors en Arts de l'Université de Durham.



M. Theodor Berklayd

DIRECTEUR NON EXÉCUTIF

M. Theodor Berklayd est vice-président principal du groupe immobilier de Brookfield. À ce titre, il est responsable de la gestion du portefeuille immobilier européen. Il a rejoint Brookfield en 2011 et est titulaire d'un BS (Hons) en finance et comptabilité de l'Université de New York, Stern School of Business.

Procédure de nomination et de renouvellement des administrateurs

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires de Befimmo, sur proposition du Conseil d'administration. Avant de formuler ses propositions, le Conseil d'administration recueille l'avis et les recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération, notamment :

- Quant au nombre d'Administrateurs qui lui paraît souhaitable, sans que ce nombre ne puisse être inférieur au minimum légal ;
- Quant à l'adéquation, du profil de l'Administrateur dont le mandat doit être renouvelé aux besoins du Conseil ;
- Quant à la détermination du profil recherché, sur la base des critères généraux de sélection des Administrateurs et de la dernière évaluation du fonctionnement du Conseil (qui fait notamment apparaître les compétences, connaissances et expériences existantes et nécessaires au sein du Conseil) et d'éventuels critères de sélection particuliers ;
- Sur les candidats déjà identifiés ou interviewés par le Comité de Nomination et de Rémunération.

Avant de prendre une décision, le Conseil procède à son tour à l'interview des candidats (le cas échéant), examine leur curriculum vitae et leurs références, procède à leur évaluation, et prend connaissance des autres mandats qu'ils exercent.

Le Conseil veille à l'existence de plans adéquats pour la succession des Administrateurs, du Chief Executive Officer et des autres membres du Comité exécutif et révisé lesdits plans périodiquement. Il veille à ce que toute nomination et tout renouvellement de mandat, qu'il s'agisse d'Administrateurs exécutifs ou non exécutifs, permettent d'assurer la continuité des travaux du Conseil et de ses comités spécialisés et de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein de ceux-ci.

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

▼ CENTRAL



Élection et rôle du Président du Conseil d'administration

ÉLECTION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil élit son Président, parmi ses membres non exécutifs, sur la base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses capacités de médiation.

Le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration mentionne explicitement que le Président du Conseil et l'Administrateur délégué ne peuvent être la même personne.

MISSIONS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Enfin, il veille à développer une interaction efficace entre le Conseil d'administration et le Chief Executive Officer.

Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Befimmo poursuit une création de valeur durable par la Société, en arrêtant la stratégie de la Société dans le cadre de la politique de Responsabilité sociétale qu'il définit, en mettant en place un leadership effectif, responsable et éthique et en supervisant les performances de la Société sur le long terme.

Pour ce faire, le Conseil élabore une approche inclusive, qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et ceux des autres parties prenantes.

Le Conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale. Le Conseil d'administration décide des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements et du financement à long terme.

Il arrête les comptes annuels et établit les états semestriels et trimestriels de la Société ; il établit le rapport de gestion, qui comprend notamment la déclaration de gouvernance d'entreprise ; et convoque les Assemblées générales des actionnaires.

Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, telles que les prospectus, le Rapport Financier Annuel, les états semestriels et trimestriels ainsi que les communiqués de presse.

Le Conseil est, en outre, l'organe qui décide de la structure du management exécutif de la Société et qui détermine les missions et pouvoirs conférés aux membres du Comité exécutif de la Société.

Fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'organise de manière à pouvoir assurer au mieux l'exercice de ses compétences et de ses responsabilités. Conformément à son règlement d'ordre intérieur, il se réunit au minimum quatre fois par an et autant de fois que nécessaire.

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

- Sauf cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois Administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente ;
- Le Conseil prend ses décisions à la majorité absolue des Administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres Administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante ;

- Les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

Les décisions du Conseil d'administration sont consignées dans les procès-verbaux, approuvés par le Conseil d'administration et signés par au moins deux Administrateurs, dont le Président, ainsi que tous les Administrateurs qui en expriment le souhait.

Activités du Conseil d'administration durant l'exercice 2022

Le Conseil d'administration s'est réuni 17 fois durant l'exercice 2022. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des membres du Comité exécutif, établissement du rapport de gestion), il s'est notamment prononcé sur les matières et dossiers suivants :

- Examen de la stratégie, y compris les objectifs de création de valeur durable et les indicateurs clés de performance ESG ;
- Examen du budget et des prévisions ;
- Politique de dividendes ;
- Évaluation de l'offre publique d'acquisition d'Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA et rédaction de la publication du Mémoire en Réponse au Prospectus ;
- Projets d'investissement et de désinvestissement ;
- Offres dans le cadre de procédures d'appel d'offres et de marchés publics ;
- Conditions des offres de location et des renouvellements de baux les plus importants ;
- Projets de construction, de redéveloppement et de rénovation ;
- Investissements clés dans le portefeuille consolidé de Befimmo, notamment en matière de développement durable ;
- Développement de l'activité de coworking ;
- Politique de gestion financière ;
- Examen du rapport de rémunération ;
- Préparation et convocation des Assemblées générales ;
- Contrôle interne, y compris les principales conclusions des rapports d'audit interne et les rapports du Chief Compliance Officer.



SILVER SQUARE CENTRAL

Le Conseil a été régulièrement informé des activités du Comité d'audit, du Comité de Nomination et de Rémunération et du Comité exécutif.

Le Conseil a également déterminé la position de Befimmo en tant qu'actionnaire de Fedimmo, notamment en ce qui concerne les dossiers suivants :

- La participation de Fedimmo à des appels d'offres ;
- Le suivi du projet Paradis Express à Liège ;
- Les conditions des offres de location et des renouvellements de baux les plus importants ;
- La cession de certains petits immeubles considérés comme étant devenus non stratégiques.

Auto-évaluation

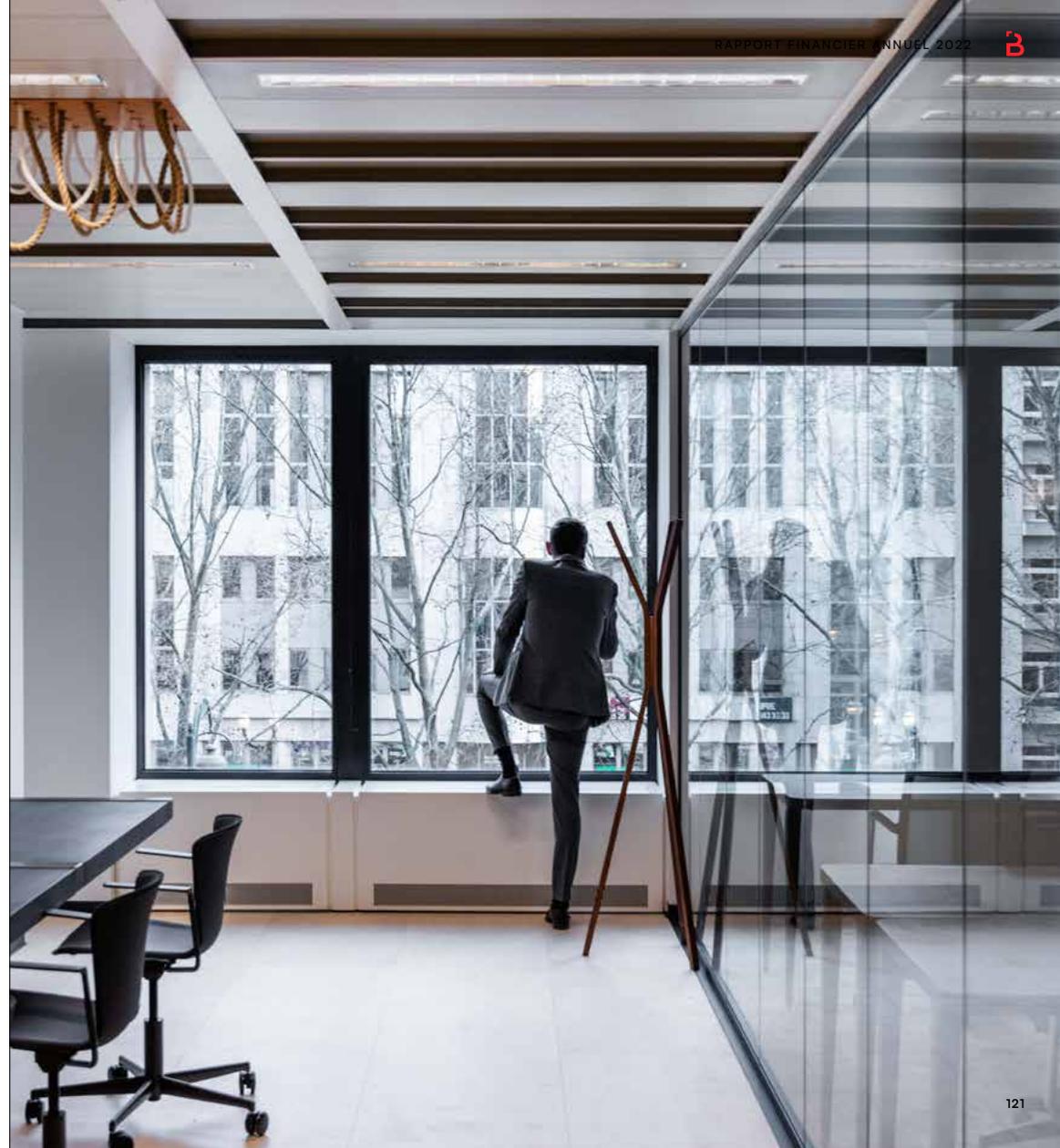
Conformément au Code 2020 et à son règlement d'ordre intérieur, le Conseil d'administration évalue au moins tous les trois ans sa composition, sa taille, son efficacité, son fonctionnement ainsi que son interaction avec l'Administrateur délégué, le Comité exécutif et ses Comités spécialisés. Cet exercice d'auto-évaluation est réalisé sous la direction du Président et, le cas échéant, avec le support du Comité de Nomination et de Rémunération. Cette autoévaluation poursuit les objectifs principaux suivants :

- Vérifier si la composition du Conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable ;
- Juger le fonctionnement du Conseil d'administration ;
- Vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- Apprécier la contribution effective de chaque Administrateur par sa présence aux réunions du Conseil d'administration, ainsi que son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- Évaluer si la structure de gouvernance choisie est toujours appropriée.

Lorsque la question du renouvellement d'un mandat se pose, le Conseil évalue de la même manière la contribution de chaque Administrateur.

Le Conseil peut se faire assister par des experts externes dans cet exercice d'évaluation.

Le Conseil d'administration a procédé à sa dernière auto-évaluation à la fin de l'exercice 2021. Les principales conclusions du rapport d'auto-évaluation ont été publiées à la page 139 du rapport financier annuel 2021.



COMITÉS CONSULTATIFS ET SPÉCIALISÉS

Principes

Le Conseil d'administration peut constituer un ou plusieurs Comités dont les membres peuvent être choisis en son sein ou en dehors.

Conformément aux dispositions statutaires, il constitue au moins un Comité d'audit, un Comité de Nomination et un Comité de Rémunération (le Comité de Nomination et le Comité de Rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales et aux recommandations du Code 2020 relatives à la composition et au fonctionnement de ces Comités.

Le Conseil établit le règlement d'ordre intérieur de ces Comités en désigne les membres parmi les membres en son sein et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Lors de ces désignations, le Conseil veille à ce que chaque Comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission.

Le Conseil peut également confier missions spécifiques à un ou plusieurs de ses membres qu'il désigne et qui lui font rapport sur l'exécution de celles-ci.

Conformément à ce qui précède, le Conseil d'administration a mis en place deux Comités spécialisés permanents : le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération. Leur composition, leurs attributions et leur mode de fonctionnement sont décrits dans leurs règlements d'ordre intérieur respectifs, disponibles sur le site internet de Befimmo et synthétisés ci-après.

Comité d'audit

COMPOSITION

Les membres du Comité d'audit sont désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, parmi les Administrateurs non exécutifs de Befimmo, dont deux au moins sont indépendants et répondent aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5. du Code 2020.

Tous les membres du Comité d'audit sont compétents en matière de comptabilité, d'audit et de finance.

Le Président du Comité d'audit ne peut pas être le Président du Conseil d'administration. Les membres du Comité d'audit désignent en leur sein le Président du Comité.

La durée du mandat des membres du Comité d'audit n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur.

Leur mandat peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Au 31 décembre 2022, la composition du Comité d'audit est la suivante :

- Mme Sophie Goblet, Administratrice indépendante et Présidente du Comité d'audit ;
- Mme Sophie Malarne-Lecloux, Administratrice indépendante.

ATTRIBUTIONS

Sans préjudice des autres missions qui peuvent lui être confiées, le Comité d'audit aide le Conseil d'administration et le Comité exécutif à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo.

Il veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Il assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce dernier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi. Il formule tous avis et recommandations au Conseil d'administration et au Comité exécutif dans ces domaines.

Le Comité d'audit se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois que de besoin, à la demande de son Président, d'un de ses membres, du Président du Conseil d'administration, du Chief Executive Officer ou du Chief Financial Officer. Il décide si et quand le Chief Executive Officer, le Chief Financial Officer, le ou les Commissaire(s) ou d'autres intervenants assistent à ses réunions.

Au moins deux fois par an, il rencontre le ou les Commissaire(s) de Befimmo pour procéder à un échange de vues sur toute question relevant de sa



mission et sur toute question mise en évidence par le processus d'audit. Il rencontre la ou les personne(s) responsable(s) de l'audit interne de la Société, également au moins deux fois par an.

Après chaque réunion du Comité, le Président du Comité (ou, en son absence, un autre membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport à la réunion suivante du Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et en particulier après les réunions consacrées à l'établissement des comptes trimestriels et des états financiers destinés à être publiés.

Lorsqu'il rend compte au Conseil d'administration, le Comité d'audit identifie les questions pour lesquelles il estime qu'une action ou une amélioration est nécessaire, et fait les recommandations sur les mesures à prendre. Les procès-verbaux des réunions sont également transmis au Conseil d'administration.



FONCTIONNEMENT ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2022

Au cours de l'exercice 2022, le Comité d'audit s'est réuni huit fois.

Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- Situations comptables trimestrielle, semestrielle et annuelle, ainsi que le reporting financier ;
- Politique de financement ;
- politique de couverture du risque de taux ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les ratios clés ;
- revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des tests de sensibilité à certaines hypothèses et des stress tests) ;
- Traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS ;
- Examen des rapports d'audit interne et actualisation du plan d'audit pluriannuel en présence de l'Auditeur interne ;
- Suivi des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne : veille de la mise en œuvre des recommandations formulées dans le cadre d'audits externes et examen du rapport de la direction exécutive sur le contrôle interne destiné à la FSMA, revue de l'analyse des facteurs de risques, suivi de l'évolution des principaux litiges, suivi des systèmes de contrôle interne, etc. ;
- relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/ renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et/ou de ses filiales ;
- Suivi des principales évolutions réglementaires et analyse de leur impact potentiel sur Befimmo, ses activités ou son reporting (évolution des normes IFRS, circulaires de la FSMA, etc.) ;
- Examen des indicateurs clés de performance pour les business lines.

AUTO-ÉVALUATION

Tous les trois ans, au moins, le Comité évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Le Comité d'audit a procédé à sa dernière auto-évaluation en 2021 et a commenté son rapport d'auto-évaluation au Conseil d'administration. Les principales conclusions de ce rapport sont publiées à la page 141 du Rapport Financier Annuel 2021.

Comité de Nomination et de Rémunération

COMPOSITION

Comité de Nomination et de Rémunération est constitué d'au moins trois Administrateurs non exécutifs, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité, dont la majorité doit avoir la qualité d'Administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5. du Code 2020.

Les membres du Comité de Nomination et de Rémunération ont une compétence collective en matière de rémunération.

Le Conseil d'administration désigne le Président du Comité, qui peut également être le Président du Conseil d'administration.

La durée du mandat des membres du Comité n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Dans l'hypothèse où il n'est pas membre du Comité, le Président du Conseil d'administration de Befimmo peut assister aux réunions du Comité s'il le souhaite, sauf si le Comité s'y oppose ou statue sur la rémunération ou le renouvellement de son mandat de Président du Conseil d'administration ou d'Administrateur. Il peut être associé à la discussion, sans pouvoir présider le Comité, lorsque celui-ci est appelé à se prononcer sur la nomination de son successeur.

L'Administrateur délégué participe aux réunions du Comité lorsque celui-ci traite de la nomination ou de la rémunération des autres membres du Comité exécutif de la Société.

Au 31 décembre 2022, la composition du Comité est la suivante :

- M. Etienne Dewulf, Administrateur indépendant et Président du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- M. Vincent Querton, Président du Conseil d'administration ;
- M. Alain Devos, Administrateur non exécutif.

ATTRIBUTIONS

En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le Comité assiste le Conseil d'administration :

- Dans l'établissement de profils pour les Administrateurs et les membres des Comités du Conseil d'administration, le Chief Executive Officer (CEO) et les autres membres du Comité exécutif de Befimmo ;
- Dans la recherche de candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés de Befimmo, ainsi qu'au Conseil d'administration de Fedimmo ;
- En formulant un avis et une recommandation sur les candidats ;
- Dans le processus de nomination ou de réélection du Président du Conseil d'administration de Befimmo ;
- Dans les procédures de nomination, de renouvellement et d'évaluations périodiques des Administrateurs, du CEO et des autres membres du Comité exécutif.

En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le Conseil d'administration en formulant des propositions :

- Sur la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité exécutif, et sur les révisions périodiques éventuelles de cette politique ;
- Sur la rémunération individuelle des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités spécialisés du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité exécutif, y compris la rémunération variable, les avantages et les primes d'ancienneté, liées à des actions ou autres, les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le Conseil à l'Assemblée générale des actionnaires ;
- Sur la détermination des objectifs de performance du CEO et des autres membres du Comité exécutif et l'évaluation des performances par rapport aux objectifs fixés ;
- Sur les propositions faites annuellement par le Comité exécutif au sujet du budget global d'augmentation (hors indexation) des rémunérations fixes des collaborateurs de la Société, ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables qui leur sont attribuées.

Par ailleurs, le Comité prépare le rapport de rémunération, qui fait partie intégrante de la Déclaration de Gouvernance de Befimmo, et est commenté à l'Assemblée générale des actionnaires.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an, et en toute hypothèse :

- Préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de toute Assemblée générale de Befimmo comportant des propositions de résolutions qui concernent des mandats d'Administrateur ;
- Pour rédiger le rapport annuel de rémunération.

Après chaque réunion du Comité, son Président (ou, en son absence, un membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et lui communique les avis et recommandations du Comité pour que le Conseil d'administration en délibère. Les procès-verbaux des réunions sont également mis à la disposition du Conseil d'administration.

FONCTIONNEMENT ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2022

Au cours de l'exercice 2022, le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni sept fois.

Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

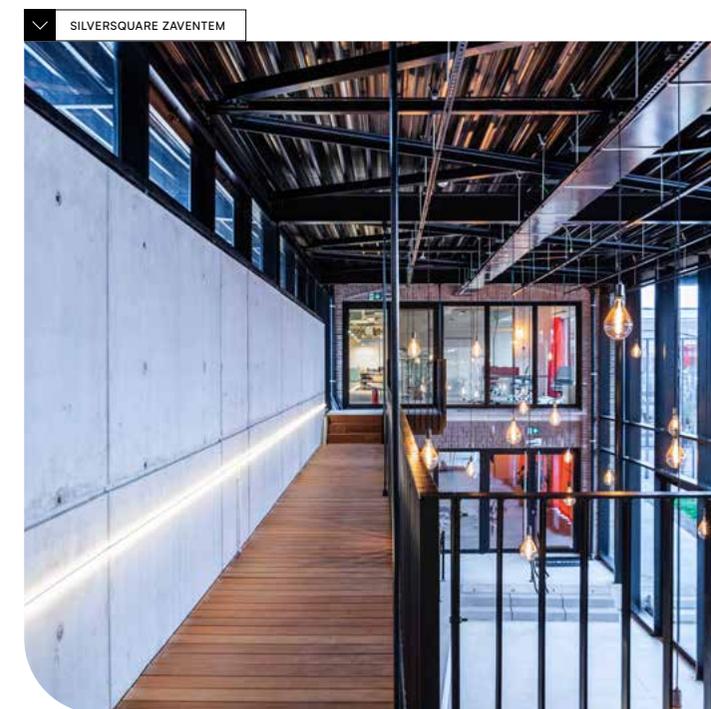
- Processus de sélection pour le Chief Financial Officer ;
- Évaluation de la politique de rémunération au regard des évolutions réglementaires, des meilleures pratiques de gouvernance et des attentes des parties prenantes ;
- Propositions pour la composition du Conseil d'administration, en tenant compte de la nécessité d'assurer la complémentarité des profils des administrateurs en termes de connaissances, d'expérience, d'âge et d'équilibre entre les genres, et de prévoir un échelonnement dans le temps des dates d'expiration des mandats ;
- Propositions de renouvellement des mandats au Conseil d'administration en vue de leur soumission à l'Assemblée générale ordinaire ;
- Évaluation et détermination des objectifs et critères de performance pour le Chief Executive Officer et les autres membres du Comité exécutif ;
- Évolution du payroll de la Société depuis le 1^{er} janvier 2023 et allocation du budget global des rémunérations variables du personnel (bonus) pour l'exercice 2022 ;
- Rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport Financier Annuel 2021.

AUTO-ÉVALUATION

Conformément au Code 2020 et à son règlement d'ordre intérieur, le Comité évalue, tous les trois ans au moins, sa propre efficacité,

son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Le Comité de nomination et de rémunération a procédé à sa dernière auto-évaluation en 2021 et a commenté son rapport d'auto-évaluation au Conseil d'administration. Les principales conclusions de ce rapport sont publiées à la page 142 du rapport financier annuel 2021.




 A large architectural rendering of a modern, multi-story office building with a glass and stone facade. The building is surrounded by a landscaped area with trees, a paved walkway, and people walking and cycling. The sky is blue with scattered clouds.

PLXL

COMITÉ EXÉCUTIF

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, elle est administrée par le Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux Dirigeants effectifs de la Société, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un Comité exécutif.

La direction effective de la Société est confiée par le Conseil d'administration aux membres du Comité exécutif, qui portent le titre de «Dirigeants effectifs».

Le Comité exécutif revoit périodiquement son règlement d'ordre intérieur et propose au Conseil d'administration d'approuver les adaptations qu'il juge souhaitable. Ce règlement d'ordre intérieur est disponible sur le site internet de la Société.

Composition

Les membres du Comité exécutif sont désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Au 31 décembre 2022, le Comité exécutif compte quatre membres :

- M. Jean-Philip Vroninks, Administrateur délégué, qui est également Chief Executive Officer (CEO) et Président du Comité exécutif ;
- M. Philippe Berlamont, Chief Financial Officer (CFO) ;
- Mme Martine Rorif, Chief Development Officer (CDO) ;
- Mme Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (GC&SG).



M. Jean-Philip Vroninks

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

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



Mme Aminata Kaké

GENERAL COUNSEL & SECRETARY GENERAL

Mme Aminata Kaké est titulaire d'un Master en Droit (Université Libre de Bruxelles, 2000), d'un Executive Certificate en Immobilier (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016) et d'un post-graduate Certificate in Cognitive Technologies, Artificial Intelligence & Law (Brussels School of Competition, 2019). Elle a suivi un post-graduate programme for General Counsel (Mini MBA - Oxford University and Harvard Faculty Club, 2014). Elle a débuté sa carrière en 2000 chez Dexia Banque Belgique (devenue Belfius) en qualité de conseiller juridique en Corporate Banking et Structured Finance (2000- 2004), avant d'être nommée Secrétaire générale adjointe de la banque (2004-2005), puis responsable de la Secretary General, Corporate and Regulatory Division et Secrétaire générale adjointe de Dexia SA, holding du groupe Dexia (2005-2012). Depuis 2012, elle occupe la fonction de General Counsel, Secretary General et Chief Compliance Officer de Befimmo. Mme Kaké est également administratrice indépendante de CBC Banque SA, administratrice de l'Association belge des Sociétés cotées (asbl), Administratrice du Belgian Corporate Governance Committee, membre de l'Advisory Council de l'association European Issuers, du Belgian Risk Management Association (BELRIM), et de l'Institut belge des Juristes d'entreprises (JE).



Mme Martine Rorif

CHIEF DEVELOPMENT OFFICER

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



M. Philippe Berlamont

CHIEF FINANCIAL OFFICER

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

Attributions

Le Comité exécutif est chargé des missions suivantes :

- Analyser la politique et la stratégie générale de la Société et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration ;
- Mettre en œuvre la politique et la stratégie générale de la Société, telles que décidées par le Conseil d'administration ; mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration ;
- Identifier les opportunités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration quand leur estimation dépasse les montants stipulés dans la délégation de pouvoirs du Conseil d'administration au Comité exécutif ;
- Assurer la gestion journalière de la Société, y compris (mais sans s'y limiter) la gestion commerciale, opérationnelle et technique du portefeuille immobilier ;
- Diriger l'équipe de gestion de la Société en conformité avec sa stratégie et sa politique générale ;
- Superviser la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers conformément aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société ;
- Présenter les états financiers au Conseil d'administration ;
- Évaluer de manière objective et compréhensible la situation financière, le budget et le business plan de la Société ;
- Soumettre cette évaluation au Conseil d'administration ;
- Mettre en place des systèmes de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration et de l'Administrateur délégué ;
- Faire rapport au Conseil d'administration, autorités compétentes et au(x) Commissaire(s) ;
- Préparer la publication des états financiers et des autres informations financières et non financières.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs décisionnels et de représentation spécifiques au Comité exécutif, qui sont mis à jour régulièrement.

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

Rapport d'activités au Conseil d'administration

À chaque réunion du Conseil d'administration, et au moins trimestriellement, l'Administrateur délégué et les autres membres du Comité exécutif font rapport au Conseil d'administration sur les aspects importants de la gestion opérationnelle. Ils fournissent toute information significative portant au moins sur les matières suivantes :

- Les développements affectants les activités de la Société et les modifications de son contexte stratégique ;
- Les prévisions et les résultats financiers de la Société ainsi qu'une évaluation de sa situation financière ;
- Les principales décisions du Comité exécutif ;
- Les litiges majeurs actuels ou potentiels ;
- Le suivi régulier de toutes questions relevant des compétences du Conseil d'administration.

Mode de fonctionnement

Le Comité exécutif fonctionne de manière collégiale. Les décisions se prennent par consensus de ses membres qui sont collégalement responsables. Si un consensus ne peut être atteint, le point ou le dossier concerné est porté à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration pour délibération et décision.

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

En 2022, le Comité exécutif s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Au 31 décembre 2022, le Comité exécutif animait une équipe de 89 personnes et veille à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Outre le Comité exécutif, Befimmo dispose d'un Leadership Committee qui se réunit chaque semaine pour discuter des projets en cours et décider des actions à entreprendre. Le Leadership Committee se compose de tous les membres du Comité exécutif, ainsi que de la Chief Sustainability & Innovation Officer, du Chief Portfolio Officer et du Chief Operator Officer.

Les responsables de départements à la date de ce Rapport sont M. Olivier De Bisscop¹ (Chief Portfolio Officer), M. Nicolas Nelis (Chief Project Officer), M. Edouard Scarcez (Head of Investments), M. Eric Jambor (Head of Property Management), M. Arnaud Opsommer (Head of Building Administration, Business Data & Operations Budget), M. Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Mme Emilie Delacroix² (Chief Sustainability & Innovation Officer - Head of Communication (ad interim)), Mme Petra Sobry (Head of Legal Real Estate), M. Stéphane dos Santos (Chief Accountant), Mme Florence Weemaels (Head of Human Resources) et M. Jelle Defraye (Head of Technology & Data Solutions).



1. Via Jameco SRL
2. Via Mil'Impact SRL

Politique de diversité

Befimmo est convaincu que la diversité de pensée, source d'échanges et de créativité, est fondamentale pour une prise de décision optimale, conduisant à de meilleurs résultats et à une activité durable. Par conséquent, Befimmo a codifié ses pratiques de diversité et d'inclusion dans sa Politique de diversité et d'inclusion.

Cette Politique peut être consultée sur le site web de la Société.

DIVERSITÉ ET INCLUSION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU COMITÉ EXÉCUTIF

Befimmo estime qu'un Conseil d'administration et un Comité exécutif présentant une diversité de pensées, d'origines, de cultures et d'expériences est un élément clé pour répondre aux demandes évolutives de l'activité de Befimmo et aux attentes de ses parties prenantes.

Durant l'exercice 2022, Befimmo se conformait aux dispositions de l'article 7:86 du Code des Sociétés et Associations en matière de mixité des genres au sein du Conseil d'administration et aux recommandations du Code 2020 relatives à la diversité et à la complémentarité des profils au sein de ses organes décisionnels et consultatifs.

Befimmo a mis en place différentes procédures dans le cadre de la nomination et du renouvellement des mandats des Administrateurs, de la désignation des membres des Comités spécialisés et du Comité exécutif et du processus d'auto-évaluation de ses différents organes et comités. Leur objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences, d'âges, des connaissances et des profils dans la composition de ces organes, outre l'expertise et l'honorabilité requises pour l'exercice de leurs fonctions. Par exemple, avant toute nomination, une évaluation est faite des compétences, des connaissances et de l'expérience existantes et nécessaires au sein du Conseil d'administration ou du Comité concerné. Ces procédures sont décrites dans les règlements d'ordre intérieur des différents organes et comités, et plus particulièrement dans le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et Rémunération.

Le résultat de ces procédures transparaît dans la composition respectivement du Conseil d'administration, qui comporte trois membres féminins et six membres masculins au 31 décembre 2022 et du Comité exécutif, composé à parts égales de deux membres féminins et deux membres masculins au 31 décembre 2022.

Il se traduit également dans les biographies des Administrateurs (voir pages 116 à 118) et des Membres du Comité exécutif (voir pages 126 à 127) dont il ressort qu'ils disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires.

DIVERSITÉ ET INCLUSION AU SEIN DE L'ÉQUIPE

Befimmo souhaite promouvoir la diversité et l'inclusion au sein de son équipe. Befimmo entend respecter l'individualité de chacun(e) et adopter une culture de la pluralité et de la différence.

Par conséquent, Befimmo a mis en place une Politique de Diversité & d'Inclusion à travers laquelle elle vise à créer un contexte où la diversité est encouragée et où tous les membres actuels de l'équipe ou les candidats bénéficient de chances égales.

Befimmo promeut ainsi les différences d'âge, d'orientation sexuelle, d'état civil, de naissance, de fortune, de conviction religieuse ou philosophique, de conviction politique, de conviction syndicale, de langue, d'état de santé actuel ou futur, de handicap, de caractéristique physique ou génétique, d'origine sociale et de toute autre caractéristique d'un individu.

En outre, Befimmo s'engage à développer et à faire progresser les membres de l'équipe indépendamment de toute caractéristique qui ne serait pas pertinente d'un point de vue professionnel.

Pour comprendre comment la diversité se reflète actuellement dans la composition de l'équipe : voir le chapitre «Prendre soin de l'équipe et de la communauté».

➤ PRENDRE SOIN DE L'ÉQUIPE ET DE LA COMMUNAUTÉ, P.87

Politique de rémunération

La politique de rémunération de Befimmo SA et de ses filiales est établie en conformité avec le Code des Sociétés et des associations, avec la Loi transposant la deuxième Directive sur les droits des actionnaires¹, en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires, la Loi SIR et les recommandations du Code 2020.

Cette politique de rémunération, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale annuelle du 28 avril 2020, s'appliquait à compter du 1^{er} janvier 2020 jusqu'au 31 décembre 2022. Elle vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion du groupe Befimmo d'une manière qui permet d'attirer, retenir et motiver les talents nécessaires eu égard aux caractéristiques et aux défis de la Société, une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

Elle a également pour objectif de promouvoir la création de valeur durable au sein de la Société et de contribuer à la mise en œuvre de sa stratégie, notamment par :

- La fixation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, alignés sur les objectifs à long terme de Befimmo et incluant, outre des critères de performance financière, des critères complémentaires mesurables liés à sa politique de développement durable et à ses engagements en matière de Responsabilité Sociétale ;
- La mise en place d'un plan d'intéressement à long terme.

La politique de rémunération de Befimmo vise ainsi à créer un lien étroit entre les intérêts de ses dirigeants et ceux de la Société, de ses actionnaires et de l'ensemble des autres parties prenantes.

La Société souhaite rémunérer ces intervenants à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés de taille et d'activités comparables pour des fonctions similaires.

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

Ce chapitre renvoie aux autres chapitres de la Charte de gouvernance d'entreprise, qui identifient les différentes catégories de bénéficiaires de la rémunération.

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS DE BEFIMMO SA

La rémunération des Administrateurs non exécutifs de Befimmo SA est fixée par l'Assemblée générale de Befimmo SA, sur proposition de son Conseil d'administration, qui lui-même a reçu des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération.

La rémunération se compose :

- D'un montant annuel fixe ;
- De jetons de présence : Ces derniers sont attribués aux Administrateurs non exécutifs pour leur présence aux réunions du Conseil d'administration et, le cas échéant, pour leur présence aux réunions des Comités constitués par le Conseil d'administration.

Par ailleurs, une rémunération spécifique peut être attribuée par le Conseil d'administration aux Administrateurs qui seraient chargés par celui-ci de missions particulières.

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

Elle estime que sa politique générale et son mode de fonctionnement répondent déjà à l'objectif de la recommandation 7.6 du Code 2020, qui vise à promouvoir la création de valeur long terme. Befimmo a effectivement intégré au cœur de sa stratégie et traduit concrètement dans son fonctionnement quotidien les principes de Responsabilité Sociétale en anticipant les évolutions économiques, sociétales et environnementales et en supervisant les performances de la Société sur le long terme. Pour ce faire, le Conseil d'administration élabore

une approche inclusive, qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et de l'ensemble des parties prenantes. Ces principes sont notamment consacrés dans la Charte de gouvernance et dans le Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration de Befimmo, auxquels chaque administrateur de Befimmo a souscrit.

Les Administrateurs peuvent exercer un mandat d'administrateur auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA.

Les Administrateurs exercent leurs fonctions en qualité de travailleurs indépendants et sont révocables ad nutum, sans indemnité.



1. Directive (UE) 2017/828 du Parlement européen.

LE CHIEF EXECUTIVE OFFICER DE BEFIMMO SA

L'Administrateur délégué de Befimmo SA — qui est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en qualité d'Administrateur de Befimmo SA — exerce la fonction de Chief Executive Officer (CEO) et est membre du Comité exécutif de Befimmo SA : il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management en qualité de travailleur indépendant.

Rémunération

La rémunération du CEO est fixée par le Conseil d'administration de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Le Comité de Nomination et de Rémunération est composé exclusivement d'administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres ont la qualité d'administrateurs indépendants. Ceci permet de prévenir de manière adéquate les conflits d'intérêts potentiels concernant la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération pour le CEO. De plus, le CEO n'est pas présent lorsque le Comité de Nomination et de Rémunération statue sur sa rémunération. Par ailleurs, les dispositions légales en matière de conflit d'intérêts sont également d'application.

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

- **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe annuelle est déterminé sur la base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour des fonctions comparables dans des sociétés comparables. La rémunération annuelle fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu.
- **Partie variable en espèces** : le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs pour Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée.

Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter le CEO à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur sa rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme.

- **Plan d'intéressement à long terme** : à compter de l'exercice 2020, le CEO peut se voir attribuer un plan d'intéressement à long terme, créant un lien étroit entre les intérêts du CEO et ceux de la Société et de ses actionnaires.

- **Frais divers** : Befimmo rembourse les frais déboursés par le CEO dans le cadre de la délégation journalière, sur présentation de justificatifs.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont il supporte les consommations, le CEO ne reçoit pas d'avantage en nature.

LES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF DE BEFIMMO SA

Les membres du Comité exécutif de Befimmo SA autres que le CEO sont rémunérés dans le cadre d'une convention de management conclue avec Befimmo SA en qualité de travailleurs indépendants.

Rémunération

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun de ces autres membres du Comité exécutif de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même aura préalablement entendu le CEO à ce sujet. Comme indiqué ci-dessus, le Comité de Nomination et de Rémunération est composé exclusivement d'administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres ont la qualité d'administrateurs indépendants. Ceci permet de prévenir de manière adéquate les éventuels conflits d'intérêts.

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

- **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe est déterminé sur base d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables.

La rémunération fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu.



- Partie variable en espèces** : le montant cible de la rémunération annuelle variable correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs individuels et collectifs en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de chaque membre du Comité exécutif (exécution de missions particulières, prestations de leur équipe ou de leur département) et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée.

Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les membres du Comité exécutif à adopter un comportement privilégiant des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme.

- Plan d'intéressement à long terme** : à compter de l'exercice 2020, le CEO peut se voir attribuer un plan d'intéressement à long terme, créant un lien étroit entre les intérêts du CEO et ceux de la Société et de ses actionnaires.
- Frais divers** : Befimmo rembourse les frais déboursés par les autres membres du Comité exécutif dans leurs attributions, sur présentation de justificatifs.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les autres membres du Comité exécutif ne reçoivent pas d'avantage en nature.

PENSION

Les membres du Comité exécutif ont le choix d'affecter une partie de leur rémunération fixe à un régime de retraite complémentaire par le biais d'une assurance de type «engagement individuel de pension» souscrite auprès d'un assureur agréé via une convention de pension. Celle-ci prévoit des prestations tant en cas de vie à la retraite qu'en cas de décès avant la retraite. Le régime de pension consiste en un engagement de type contributions définies.

La garantie vie prévoit la constitution d'une prestation vie sous forme de capital, payable au bénéficiaire à la date prévue de la retraite ou, le cas échéant, à la date postposée de la retraite. La prestation vie est égale au résultat de l'investissement, dans le fonds mis à disposition, selon la répartition choisie par le bénéficiaire, des primes vie et de l'éventuelle participation bénéficiaire accordée par l'assureur. La hauteur des primes vie se base sur le calcul de la règle des 80% qui détermine le capital pension maximal constituable dans le cadre d'un engagement individuel de pension.

La garantie décès prévoit le paiement de la réserve constituée au bénéficiaire en cas de décès de l'affilié avant la date prévue de la retraite.

Lorsque la réserve constituée est inférieure à la prestation décès minimum, la prestation minimum est garantie.

PRIMES EXCEPTIONNELLES

Moyennant l'accord du Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, une prime exceptionnelle peut être attribuée au cours de l'exercice à un ou plusieurs membre(s) du Comité exécutif (y compris le CEO) ou aux autres personnes visées au point «Ensemble du personnel» ci-avant, si des prestations exceptionnelles ont été réalisées et ce, sans qu'une telle prime ne doive affecter l'attribution éventuelle d'une rémunération variable pour le même exercice. Le cas échéant, les critères d'octroi seront précisés dans le rapport de rémunération ; ils seront conformes aux principes directeurs qui figurent en introduction de la présente politique.



Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général inspiré notamment du modèle «The Enterprise Risk Management» développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et les facteurs d'atténuation de l'impact de ces risques et en organisant un «contrôle du contrôle». La Société accorde aussi une attention particulière à la fiabilité de son reporting financier et de ses processus de communication.

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

Organisation de la Société

Le Conseil d'administration a constitué deux Comités en son sein (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération) et a mis en place un Comité exécutif.

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles sont assurées par les départements techniques (project management, property management et environmental management), commercial, gestion locative et investissement. Les fonctions de support sont assurées par les départements Comptabilité, Controlling, Treasury/Financement, Legal Real Estate, Secrétariat Général & Legal Corporate, IR & Communication, Sustainability & Innovation, Ressources Humaines et IT. Chaque membre de l'équipe dispose d'une description de fonction.

Une procédure de délégation de pouvoirs existe tant dans l'ordre interne (pouvoirs décisionnels) que dans l'ordre externe (pouvoirs de signature et de représentation). Le Conseil d'administration a délégué un certain nombre de pouvoirs de décision et de représentation au Comité exécutif.

Dans ce cadre, le Comité exécutif dispose d'une faculté de subdélégation qu'il a mise en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités. Ces subdélégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également.

L'ensemble de ces habilitations est formalisé dans des procédures internes.

Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par la General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). Le CFO (Philippe Berlamont) est en charge de la fonction de la gestion des risques. Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe Controlling.

L'auditeur interne (Pierre-Olivier Schmitz) est en charge de l'audit interne.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

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

Acteurs externes

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

Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes du suivi du contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

Dans ce cadre, le Comité d'audit se fonde en particulier sur les missions effectuées par l'auditeur interne et les auditeurs internes à qui les missions ont été externalisées (consultants), qui lui rendent directement compte. Le rôle, la composition et les activités du Comité d'audit sont décrits dans le présent chapitre, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, qui peut être consulté sur le site internet de la Société.

Éthique

Le Conseil d'administration a rédigé une Charte de gouvernance d'entreprise, un Code d'éthique et un Dealing Code. Le Code d'éthique est complété par les politiques suivantes : une Whistleblowing Policy, une Politique de lutte contre la corruption, une Politique d'acceptation des clients et des contreparties, une Politique de confidentialité, une Politique de diversité et d'inclusion et une Politique de philanthropie et de partenariat associatif. Ces documents, à l'exception de la politique d'acceptation des clients et des contreparties, peuvent également être consultés sur le site de la Société.

Analyse des risques et activités de contrôle

Une analyse des risques est effectuée régulièrement, le cas échéant, avec l'aide d'un consultant externe, menant à une revue complète de la matrice des risques de Befimmo SA pour tenir compte de l'évolution de la réglementation prospectus et des recommandations de l'ESMA.

Les risques évalués sur la base de leur impact potentiel, leur niveau de maîtrise, leur caractère spécifique et l'appétence au risque de la Société sont ensuite classés par ordre d'impact potentiel décroissant.

Cette matrice des risques constitue le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne. Elle est revue annuellement, dans le cadre d'un plan triennal, par le Comité d'audit.

Le règlement des risques de la Société prévoit une mise à jour formelle des facteurs de risques, deux fois par an, au moment de la rédaction du Rapport financier semestriel et annuel. Il s'agit d'une analyse approfondie des risques réalisée périodiquement par le Risk Manager, en collaboration avec l'Auditeur interne et le Chief Compliance Officer. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité exécutif. Enfin, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.

Information financière et communication

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante : un rétroplanning mentionne les tâches devant être réalisées dans le cadre des clôtures trimestrielles, semestrielles et annuelles de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. La Société dispose d'une checklist des étapes à suivre par les filiales et les différents départements impliqués dans le processus. Sous la supervision du Chief Accountant, l'équipe comptable produit les chiffres comptables à l'aide du logiciel de comptabilité.

L'équipe Controlling vérifie la validité des chiffres fournis par la comptabilité et produit le reporting trimestriel. Les vérifications des chiffres sont réalisées à l'aide des techniques suivantes :

- Tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques et budgétaires ;
- Vérification de transactions par sondages et en fonction de leur importance.

Le reporting financier est préparé trimestriellement par l'équipe Controlling et est discuté avec le CEO. Ce reporting complété de notes sur les activités opérationnelles de Befimmo est ensuite analysé par le Comité exécutif.

Un calendrier des publications périodiques pour l'année est proposé par le Comité exécutif et validé par le Conseil d'administration. Les reportings trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les communiqués de presse/rapports financiers y afférents sont présentés et analysés par le Comité exécutif, le Comité d'audit et le Conseil d'administration qui les arrêtent avant leur publication.

Le Commissaire procède à une revue limitée («limited review») des comptes consolidés à la clôture semestrielle, au 30 juin. À la clôture annuelle, soit au 31 décembre de chaque année, il procède à un audit des comptes statutaires et consolidés.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée par le dédoublement des infrastructures (disk mirroring), la réalisation de back-ups journaliers en ligne (via un prestataire externe) et la réalisation de back-ups hebdomadaires sur cassettes.

Acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- Par l'audit interne, réalisé sur la base d'une collaboration entre un auditeur interne et une équipe d'auditeurs internes externalisée : au cours de l'exercice 2022, un audit interne a été réalisé, portant sur le payroll ;
- Par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2022, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à la revue des litiges en cours et des principaux risques à laquelle Befimmo est soumise et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- Par le commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels. Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit à cet égard, notamment par le biais des rapports de ce Comité.

Autres intervenants

COMMISSAIRE

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce un double contrôle. D'une part, conformément au Code des Sociétés et des Associations, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 28 avril 2020 de Befimmo a renouvelé le mandat d'EY Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'entreprises BV/SRL, ayant son siège à De Kleeflaan 2, à 1831 Diegem, immatriculée sous le numéro 0466.334.711, RPM Bruxelles, représentée par Mme Christel Weymeersch, Partner, Business Auditor, comme Commissaire de la Société pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2022 s'élèvent à 82.670,90 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2022 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 7.705 € HTVA. Outre sa mission légale, EY a réalisé au cours de l'exercice 2022 des prestations liées à d'autres missions, distinctes de la mission révisoriale, pour un montant de 13.500 € HTVA.

La société EY, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2022 de Fedimmo, ZIN in Noord, ZIN in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree et Silversquare Belgium et sa filiale s'élèvent à 89.229,34 € HTVA.

Pour ses filiales au Grand-Duché de Luxembourg, Axento SA et Kubissimmo SàRL, le rôle de Commissaire est assuré par EY, ayant son siège à Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n°00117514, représentée par M. René Ensich, Partner. Les honoraires pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2022 d'Axento SA et Kubissimmo SàRL s'élèvent à 22.583 € HTVA.

Outre sa mission légale, au cours de l'exercice 2022, EY (Luxembourg) n'a pas réalisé de prestations liées à d'autres missions, distinctes de la mission révisoriale.

Le mode de calcul de la rémunération du Commissaire dépend du type de mission réalisée :

- Pour ses missions de révision des comptes des sociétés du groupe, un montant forfaitaire est établi ;
- Pour les autres missions, les honoraires sont déterminés sur la base d'un nombre d'heures prestées multiplié par un tarif horaire fonction de la séniorité du collaborateur impliqué dans la mission.

La règle du «Ratio de services «non-audit» du Commissaire» concernant les prestations du Commissaire a été pleinement respectée.

EXPERTS IMMOBILIERS

Pour l'exercice 2022, Befimmo a fait appel à trois experts immobiliers à savoir M. Rod P. Scrivener (JLL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Ardan Azari (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par l'intermédiaire de sa filiale belge Wissinger & Associés SA rue Royale 97, 1000 Bruxelles) et M. Pieter Paepen (CBRE - Chaussée de Waterloo 160, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination des expertises immobilières pour le compte de la Société.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Cette mission de trois ans court du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023.

En 2022, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- JLL - Rod P. Scrivener : 61.125,00 € HTVA ;
- C&W - Ardan Azari : 72.332,90 € HTVA ;
- CBRE - Pieter Paepen : 78.600,00 € HTVA.

Aucun honoraire supplémentaire n'a été payé à ces experts en 2022 pour des évaluations occasionnelles.

SERVICE FINANCIER

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgique, qui a perçu une rémunération de 12.628,32 € (TVA comprise) pour ce compte en 2022. Cette rémunération est variable, en fonction du montant du dividende versé et de la réalisation d'un dividende sous forme optionnelle.

Recherche et développement

Au cours de l'exercice, Befimmo a mené des activités de R&D liées au potentiel des différents marchés, à l'évolution de l'environnement de travail et aux nouveaux services pouvant être offerts à ses locataires. Néanmoins, en 2022, un budget limité et plus faible que les années précédentes a été consacré à l'innovation et à la R&D. Ceci est dû à l'année exceptionnelle et à l'importante charge de travail des équipes liées à l'offre d'acquisition qui est intervenue début 2022 et s'est terminée juste après la clôture, c'est-à-dire début 2023.

En 2022, le total des ressources consacrées à la recherche et au développement s'élève à 359.500 €.

Règles préventives des conflits d'intérêts

PRINCIPES

Durant l'exercice 2022, Befimmo était, entre autres en sa qualité de société cotée et de SIR, simultanément gouvernée par les règles suivantes concernant la prévention des conflits d'intérêts :

- Par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et des Associations ;
- Par un régime spécifique prévu à l'article 37 de la Loi SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ; et
- Par les règles additionnelles, prévues dans sa Charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice 2022 sont décrites ci-après.

ARTICLE 7:96 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

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

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

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

ARTICLE 7:97 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations, lorsqu'une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une partie liée (sous réserve de certaines exceptions), elle doit soumettre l'opération visée à l'appréciation d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants. Ce Comité peut, s'il le juge nécessaire, se faire assister par un ou plusieurs experts indépendants. Le Comité ad hoc doit rendre un avis circonstancié et motivé sur l'opération envisagée. Le Conseil d'administration, ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de cet avis et doit motiver cette décision s'il décide de déroger à l'avis du Comité ad hoc.

Le Commissaire évalue la fidélité des données financières figurant dans l'avis du Comité ad hoc et dans le procès-verbal du Conseil d'administration.

Les transactions susmentionnées avec une partie liée font l'objet d'une annonce publique au plus tard au moment de la prise de la décision ou de la conclusion de l'opération, y compris les avis respectifs du Comité ad hoc et du Commissaire, ainsi que, le cas échéant, les motifs pour lesquels l'avis du Comité ad hoc n'a pas été suivi.

En outre, le rapport de gestion doit contenir un aperçu de toutes les annonces faites conformément à l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations au cours de l'exercice écoulé.

ARTICLE 37 DE LA LOI SIR ET L'ARTICLE 8 DE L'AR SIR

Les articles 37 de la Loi SIR et 8 de l'AR SIR imposent aux SIR publiques, sous réserve de certaines exceptions, de notifier préalablement à toute transaction la FSMA que la SIR publique ou une de ses sociétés dans son périmètre¹ envisage d'effectuer avec certaines personnes (entre autres les personnes détenant une participation dans la SIR publique ou dans une de ses sociétés de son périmètre, les personnes liées, ainsi que les administrateurs ou les membres du Comité exécutif de la SIR publique ou d'une de ses sociétés de son périmètre), si ces personnes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération.

Lorsqu'elle informe la FSMA, la SIR publique doit établir que l'opération envisagée (i) présente un intérêt pour elle, et (ii) qu'elle se situe dans sa stratégie. L'opération doit en outre être réalisée à des conditions de marché normales. Lorsque l'opération porte sur un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant de la SIR publique doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel ce bien peut être aliéné ou le prix maximum auquel il peut être acquis. La SIR publique doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son rapport financier annuel.



1. «Société dans le périmètre» signifie une société dont plus de 25% du capital social est détenu directement ou indirectement par la SIR, en ce compris ses filiales, en vertu de l'article 2, alinéa 1er, 18° de la Loi SIR.

RÈGLES PRÉVENTIVES SUPPLÉMENTAIRES, PRÉVUES DANS LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

Confidentialité au sein du Conseil d'administration

Toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées ; il/elle s'abstiendra d'assister à la délibération du Conseil relative à cette opération, et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal du Conseil d'administration qui ne lui sera pas communiquée. Ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo ait conclu l'opération ou ait renoncé à conclure l'opération).

Politique relative aux opérations avec un Administrateur non couvertes par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations

Si Befimmo se propose de conclure, avec un Administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure, une opération qui n'est pas couverte par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Befimmo estime néanmoins nécessaire :

- Que cet Administrateur le signale aux autres Administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ;
- Que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ;
- Que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;
- Que, toutes les fois où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo, que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

Le procès-verbal relatif à l'opération concernée ne devra cependant pas être reproduit dans le Rapport Annuel. L'application de cette politique fera l'objet de commentaires dans la Déclaration de Gouvernance d'entreprise du Rapport Annuel.

Cette politique s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre un Administrateur de Befimmo et une filiale de celle-ci.

Politique relative aux opérations avec un membre du Comité exécutif

En vertu de la Charte de gouvernance de Befimmo, la politique décrite dans le paragraphe précédent s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre, d'une part, Befimmo et ses filiales et, d'autre part, les membres du Comité exécutif. Le membre concerné informe le Comité exécutif du conflit d'intérêts potentiel et, le cas échéant, s'abstient de délibérer et de voter sur le point concerné. En outre, le point ou le dossier concerné par le conflit d'intérêts est inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'administration pour délibération et décision; cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

Administrateurs et «corporate opportunities»

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo sont nommés, notamment, en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, ils exercent fréquemment des mandats d'administrateur dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières.

Ainsi, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur exerce un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue

par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations en matière de conflits d'intérêts.

L'Administrateur concerné signale immédiatement au président du Conseil d'administration et au Chief Executive Officer qu'une telle situation s'est produite. Autant que faire se peut, le Chief Executive Officer veille également à identifier l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le Chief Executive Officer examinent ensemble si les procédures de «chinese walls» adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans contester, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire de la réunion du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit Befimmo, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Befimmo n'a pas détecté d'autres scénarios de conflits d'intérêts potentiels.

MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (ART. 7:96 ET 7:97)

Au cours de l'exercice 2022, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations.

Lors de sa séance du 7 mars 2022, le Conseil d'administration a délibéré sur la fixation de la rémunération variable de M. Jean-Philip Vroninks, en tant que CEO et des autres membres du Comité exécutif pour l'exercice 2021. En vertu de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations, M. Vroninks s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision du Conseil d'administration relatives à sa rémunération. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo du 7 mars 2022

«Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, M. Jean-Philip Vroninks, Administrateur délégué, fait part de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (CSA). Il indique que le conflit d'intérêts résulte du fait qu'une partie des décisions à prendre concerne sa rémunération variable relative à l'exercice 2021.

Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate que l'Administrateur délégué a quitté la réunion pendant les délibérations et les prises de décisions relatives aux points qui le concernent.

Le Comité de Nomination et de Rémunération fait le compte rendu des travaux du Comité et formule les recommandations du Comité qui font ensuite l'objet des délibérations suivantes :

(...)

Les membres du Comité de Nomination et de Rémunération présentent les propositions faites par le Comité en ce qui concerne la rémunération variable des membres du Comité Exécutif pour l'exercice 2021 et en ce qui concerne les critères de performance et la rémunération variable cible pour l'exercice 2022. Ces propositions tiennent compte de la performance de la SIR, ainsi que de la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs liés à sa stratégie.

5.3.1 Évaluation et fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué pour l'exercice 2021 - Critères de performance et rémunération variable cible pour l'exercice 2022

Résolutions : *Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis l'Administrateur délégué qui ne participe ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ces points :*

- *Approuve la proposition du Comité de Nomination et de Rémunération d'attribuer, à M. Jean-Philip Vroninks, pour sa fonction d'Administrateur délégué de Befimmo SA en 2021 (pour la période du 1^{er} juin au 31 décembre 2021), une rémunération variable de 90.000 € ;*

par ailleurs, sur base de la performance de Befimmo Property Services SA («BPS»), il sera proposé au Conseil d'administration de cette dernière d'attribuer une rémunération variable de 60.000 € à son Administrateur délégué, Revron GCV, représentée par son représentant permanent, Monsieur Jean-Philip Vroninks ; ceci porte le total de rémunération variable à 150.000 € pour l'exercice 2021 ;

- *Fixe le montant cible de la rémunération annuelle variable attribuable au CEO pour l'exercice 2022 (...)* ;
- *Fixe les principaux objectifs et critères de performance pour l'attribution de sa rémunération variable relative à l'exercice 2022 comme suit : résultat net courant par action (30%), marge opérationnelle (15%), taux d'occupation des immeubles (15%), coût de financement (20%) et ESG : bien-être de l'équipe (20%) ; cette première série de critères (directement liée à la performance de Befimmo) représentera 75% de sa rémunération variable. Des objectifs individuels supplémentaires, représentant 25% de sa rémunération variable, seront fixés, en fonction des responsabilités spécifiques du CEO.»*

Au cours de l'exercice 2022, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations.



APPLICATION DE L'ARTICLE 37 DE LA LOI RELATIVE AUX SIR

Au cours de l'exercice 2022, une décision ou opération a donné lieu à l'application de l'article 37 de la Loi SIR.

Lors de sa réunion du 7 novembre 2022, le Conseil d'administration a délibéré sur le transfert de 46.486 actions de ZIN in Noord SA détenues par Fedimmo SA à Befimmo SA afin de faciliter la conversion de ZIN in Noord SA du statut SIR au statut FIIS.

Avant la délibération, le Conseil d'administration a constaté que la transaction envisagée tombait dans le champ d'application de la procédure de prévention des conflits d'intérêts prévue à l'article 37 de la Loi SIR, étant donné que Fedimmo SA et Befimmo SA sont des sociétés liées (Fedimmo SA étant détenue à 100% par Befimmo SA). En conséquence, le Conseil d'Administration a constaté que :

- Avant la conclusion de la transaction envisagée (selon le cas), Befimmo SA doit informer la FSMA de la transaction envisagée en établissant que cette transaction (i) présente un intérêt pour elle et (ii) s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise ; et
- La transaction envisagée doit (le cas échéant) être réalisée dans des conditions normales de marché.

Il a constaté que la cession envisagée se ferait aux conditions de marché, notamment en ce qui concerne le prix, puisque celui-ci est basé sur la juste valeur la plus récente telle qu'elle ressort du rapport d'évaluation établi par l'expert évaluateur Jones Lang LaSalle concernant les actifs de ZIN in Noord SA au 30 septembre 2022.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a reconnu que la transaction envisagée s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la première phase du processus de réorganisation du groupe Befimmo envisagé par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, réorganisation dont bénéficieraient Befimmo SA et Fedimmo SA. En effet, une telle réorganisation avait le potentiel de créer des leviers importants pour accroître la valeur et le potentiel du groupe Befimmo (auquel Befimmo SA et Fedimmo SA appartiennent) à court et à long terme, non seulement en raison de l'expérience et du savoir-faire du groupe Brookfield mais aussi en raison d'une forme de stabilité actionariale au sein de Befimmo SA, ce qui favoriserait son développement futur ainsi que celui de ses filiales, dont Fedimmo SA.

Par conséquent, le Conseil d'administration a conclu que la transaction envisagée (i) était dans l'intérêt de Befimmo SA et de Fedimmo SA et (ii) s'inscrivait dans le cours normal de leurs stratégies respectives et a décidé de transférer les 46.486 actions de ZIN in Noord SA détenues par Fedimmo SA à Befimmo SA, étant entendu que cette transaction ne serait conclue qu'après information de la FSMA.

La FSMA a été informée du transfert envisagé avant sa conclusion, qui a eu lieu le 8 novembre 2022.

OPÉRATIONS NON COUVERTES PAR LES DISPOSITIONS LÉGALES EN MATIÈRE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS, MAIS COUVERTES PAR LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo :

- M. Wim Arousseau, Administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à la phase préliminaire de l'offre publique d'acquisition volontaire sur toutes les actions de Befimmo SA par une entité entièrement contrôlée par l'un des fonds privés immobiliers de Brookfield ;
- M. Kurt De Schepper, Administrateur lié à AG Real Estate SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à la phase préliminaire de l'offre publique d'acquisition volontaire sur toutes les actions de Befimmo SA par une entité entièrement contrôlée par l'un des fonds privés immobiliers de Brookfield.
- M. Amand Benoit D'Hondt, Administrateur lié à AG Real Estate SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à une soumission de projet.

LOOM



Conformité

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Principes

La Charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité exécutif, à l'équipe de Befimmo et à toutes les personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées notamment dans le cadre d'opérations spécifiques.

Ces règles ont été complétées par un code de conduite (Dealing Code) qui vise à sensibiliser les intéressés à leurs principales obligations et qui fixe les procédures internes à respecter en la matière. Le Dealing Code est arrêté par le Conseil d'administration et est remis et signé par chaque collaborateur lorsqu'il entre en fonction, dans le cadre d'une formation assurée par le Chief Compliance Officer. Ce code est mis à jour régulièrement pour tenir compte des évolutions réglementaires en la matière. Il est publié sur le site internet de Befimmo.

Le Chief Compliance Officer est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. À cette fin, il ou elle établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées, notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo, elles doivent en aviser par écrit le Chief Compliance Officer. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le Chief Compliance Officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération projetée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération.

Pendant les périodes dites «fermées» (certaine période précédant la publication des résultats annuels, semestriels et trimestriels de Befimmo) ou «d'interdiction» (période restreinte durant laquelle la Société et/ou certains de ses Administrateurs, Dirigeants ou Collaborateurs sont en

possession d'une information privilégiée), il est interdit aux Administrateurs, aux membres du Comité exécutif et aux collaborateurs d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo.

Ces règles sont applicables à l'ensemble des Administrateurs, des membres du Comité exécutif, des collaborateurs et à certains consultants collaborant sur une base régulière avec Befimmo. En outre, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les trois jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée¹.

Application

La fonction de Chief Compliance Officer de Befimmo est assurée par Madame Aminata Kaké.

Le Dealing Code de Befimmo a été mis à jour pour la dernière fois le 16 février 2022.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

CODE D'ÉTHIQUE

Conformément à son Code d'éthique, Befimmo s'engage à toujours agir dans le respect des lois et règlements régissant tous les secteurs économiques du pays et dans le respect des valeurs éthiques, que ce soit dans ses rapports avec les clients, les membres du personnel, les actionnaires, les partenaires ou les autorités publiques.

Ce Code d'éthique verbalise en outre les engagements de Befimmo en ce qui concerne le respect des droits de l'homme, la prévention des abus de marché, la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent, la protection des données personnelles, la promotion de la diversité et de l'inclusion ainsi que ses activités philanthropiques et ses partenariats associatifs.

Ce Code d'éthique a été complété par une Whistleblowing Policy, une Politique de lutte contre la corruption, une Politique d'acceptation des clients et des contreparties, une Politique de confidentialité, une Politique de diversité et d'inclusion et une Politique de philanthropie et de partenariat associatif.

Application

La dernière mise à jour du Code d'éthique date du 16 février 2022. Le même jour, la Whistleblowing Policy, la Politique de lutte contre la corruption, la Politique de diversité et d'inclusion et la Politique de philanthropie et de partenariat associatif ont été actualisées ou codifiées.

En 2022, une formation spécifique a été donnée à l'équipe en ce qui concerne le Code d'éthique actualisé et les politiques modifiées et nouvellement codifiées.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

PRÉVENTION DES RISQUES DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME

Befimmo a élaboré et mis en place une Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties (la «PAC»), lui permettant de soumettre l'entrée en relation d'affaires avec ses Clients ou la réalisation d'opérations avec ses Contreparties à un examen préalable des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme associés au profil du Client ou de la Contrepartie ou à l'opération concernée. Après établissement d'une relation d'affaires, un système de contrôle continu est mis en place.

Le Chief Compliance Officer et son équipe dispense régulièrement des informations et des séances de formation spéciales aux membres du personnel opérationnel.

1. Cette obligation est également applicable aux opérations effectuées par les personnes physiques ou morales qui leur sont étroitement liées.

La PAC est régulièrement évaluée (et au moins une fois par an), afin de tenir compte de toute évolution commerciale ou réglementaire pertinente.

Application

La PAC a été appliquée sans aucune difficulté et les sessions de formation ou de mise à jour ont été données aux membres du personnel opérationnel.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) est entré en vigueur en 2018. Il vise à protéger le droit fondamental des individus à la protection de leurs données personnelles. Dans ce cadre, Befimmo a mis en place une politique de confidentialité couvrant toutes ses activités. Des accords spécifiques de protection des données ont été passés avec des fournisseurs, des sous-traitants, des contreparties, etc. Le Chief Compliance Officer et son équipe dispensent régulièrement des séances d'information et de formation aux membres du personnel opérationnel. De plus, Befimmo a opté pour une approche «compliance-by-design» dans le développement de ses activités.

La politique de confidentialité de Befimmo est entrée en vigueur le 25 mai 2018. Elle fait régulièrement l'objet d'une évaluation tenant compte de toute évolution commerciale ou réglementaire pertinente.

Application

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

WHISTLEBLOWING POLICY

Au début de l'année 2022, Befimmo a étendu sa Whistleblowing Policy préexistante à tous les secteurs et domaines d'activité couverts par la directive européenne récemment adoptée sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union¹ (la «Directive»).

Tous les collaborateurs de Befimmo sont désormais en mesure de signaler (via une procédure interne) les infractions aux règles suivantes :

- La violation des règles du droit de l'Union dans les domaines énumérés par la directive (notamment dans les domaines suivants : les marchés publics, les services, produits et marchés financiers et la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, la protection de la vie privée et des données à caractère personnel et la sécurité des réseaux et des systèmes d'information, etc.) ainsi que dans la lutte contre la fraude et l'évasion fiscale ; ou
- En général, toute autre infraction aux politiques internes de Befimmo (par exemple, la Charte de gouvernance, le Code d'éthique, le Dealing Code, la Politique de lutte contre la corruption, la Politique d'acceptation des clients et des contreparties, le Règlement de travail de Befimmo, la Politique de philanthropie et de partenariat associatif, la Politique de diversité et d'inclusion, etc.).

La procédure prévoit un système visant à donner à chaque collaborateur les moyens nécessaires pour signaler les manquements à un point de contact central au sein de Befimmo, en toute confidentialité et sans crainte de représailles au sens large.

Application

L'application de la Whistleblowing Policy préexistante précitée n'a donné lieu à aucune difficulté.

CYBERSECURITÉ

Des audits internes et externes sont menés régulièrement au sein de Befimmo concernant les risques de sécurité informatique dans leur ensemble. Les conclusions, les recommandations et le plan d'action d'atténuation à prendre dans ce contexte sont examinés par le Comité exécutif, le Comité d'audit puis rapportés au Conseil d'administration.

En outre, un programme de cyber-résilience a été mis en place par le Comité exécutif, sous la direction du Head of Technology & Data Solutions et son état d'avancement est régulièrement examiné par le Comité exécutif et le Comité d'audit, indépendamment des audits susmentionnés.

1. Directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 relative à la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union.

Actionnariat, structure et organisation

ACTIONNARIAT

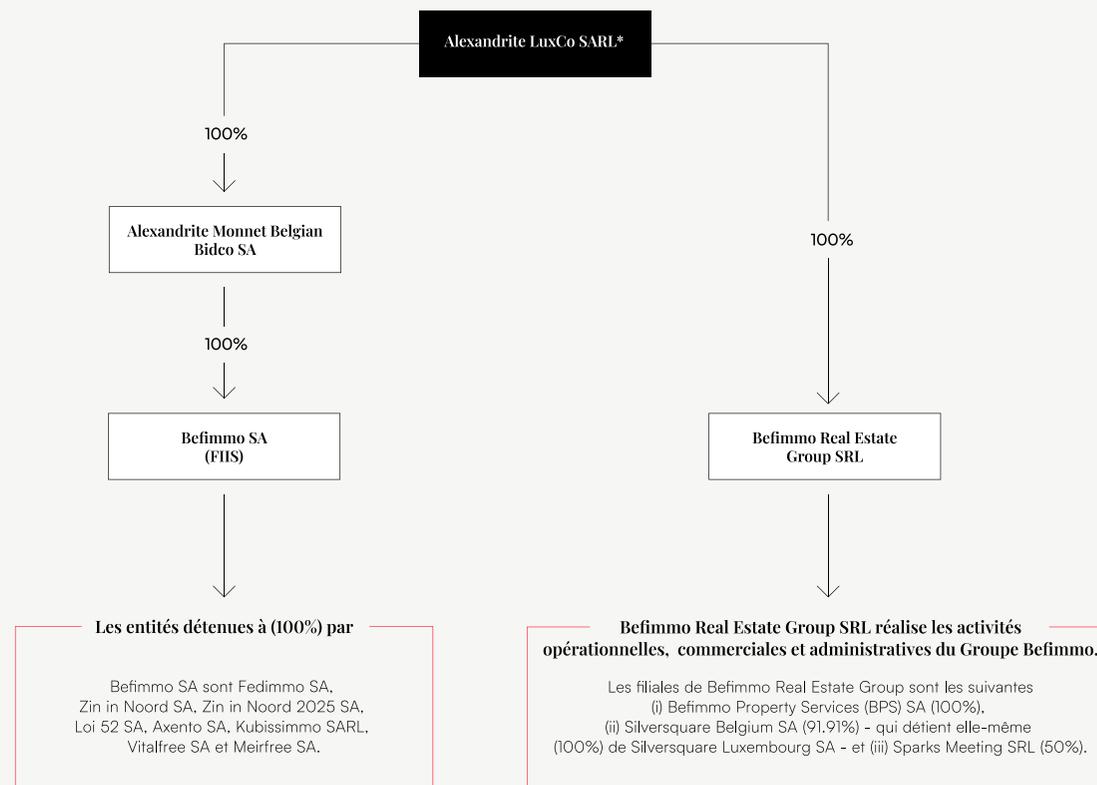
Après la réalisation de l'offre publique d'acquisition simplifiée et son règlement le 6 janvier 2023, Befimmo est actuellement détenue à 100% par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, une entité entièrement contrôlée par un des fonds privés immobiliers de Brookfield.

Les actions de Befimmo ont été retirées de la cote du marché d'Euronext Bruxelles le 3 janvier 2023 après la clôture de la bourse.

STRUCTURE ET ORGANISATION

Suite à la restructuration du groupe Befimmo dans le cadre de l'offre publique d'acquisition simplifiée, la structure du groupe Befimmo est désormais la suivante.

STRUCTURE ET ORGANISATION



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



RAPPORT DE GESTION

Facteurs de risque



PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE	146
PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	148
PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS	150
PRINCIPAUX RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	152
PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION	153

À propos de ce chapitre

Ce chapitre couvre les risques identifiés comme étant susceptibles d'affecter la Société. Les risques et les impacts décrits tiennent déjà compte des mesures que la Société a prises pour les anticiper et atténuer leur impact potentiel. Faire des affaires implique une prise de risques. Il n'est pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société. La situation économique et financière mondiale et le contexte géopolitique actuel peuvent accentuer certains risques liés aux activités de Befimmo. Cette liste de risques est basée sur les informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport Financier Annuel et ne reflète que les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels la Société est confrontée.



Facteurs de risque

Nous présentons tout d'abord les risques liés à la stratégie, ensuite les risques liés à l'activité, les risques financiers, les risques ESG et enfin les risques réglementaires. Dans chaque catégorie, les risques sont classés par ordre d'importance du risque résiduel, en fonction de la probabilité de leur survenance et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur la Société.

La liste n'est pas exhaustive : il peut y avoir d'autres risques inconnus, improbables ou non spécifiques, ou qui ne sont pas susceptibles d'avoir un impact négatif sur la Société, ses activités ou sa situation financière.

STRATÉGIQUE (S)	PORTEFEUILLE IMMOBILIER (P)	FINANCIER (F)	ESG (E)	RÉGLEMENTATION (R)
> Nouveaux modes de travail (S1)	> Juste valeur des immeubles (P1)	> Liquidité financière (F1)	> Changement climatique (E1)	> Non-conformité des immeubles à la réglementation en vigueur (R1)
> Vide locatif (S2)	> Couverture d'assurance inadéquate (P2)	> Évolution des marges de crédit (F2)	> Risque environnemental (E2)	> Statut de FIIS (R2)
> Activité de (re)développement (S3)	> Dégradation et obsolescence des immeubles (P3)	> Évolution des taux d'intérêt (F3)	> Risque social (E3)	
> Concentration sectorielle (S4)	> Inflation et déflation (P4)	> Obligations contenues dans les contrats de financement (F4)		
> Concentration géographique (S5)				
> Défaillance financière des locataires (S6)				

Principaux risques liés à la stratégie

Description de risque

Impact potentiel

S1. RISQUE LIÉ AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL

L'occupation des surfaces de bureaux gagne en flexibilité et en mobilité. Les progrès technologiques facilitent la transition d'un mode de fonctionnement statique et «séquentiel» à des environnements d'entreprise plus dynamiques.

Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents et stimuler l'intelligence collective.

Ce risque a été exacerbé par la pandémie, qui a accéléré le changement des modes de travail (davantage de travail à domicile). Le business model du coworking a le vent en poupe.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de Befimmo est composé de près de 100% d'immeubles de bureaux et d'espaces de coworking. Les revenus en tant qu'opérateur immobilier représentent 88% des revenus locatifs et ceux de l'activité de coworking 12%.

Les locataires louant moins de mètres carrés par employé peuvent entraîner une baisse du taux d'occupation des immeubles. Voir S2 pour l'effet d'une augmentation du vide locatif des immeubles.

Les environnements de bureaux traditionnels ne répondent plus aux attentes, ce qui peut conduire à des investissements plus importants pour rendre les immeubles attractifs au regard des nouvelles exigences des utilisateurs (voir S3 et P3).

Augmentation des investissements pour prévenir les cyberattaques.

S2. RISQUE LIÉ AU VIDE LOCATIF

Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande et par une évolution de la nature de la demande.

La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux :

- Risque de perte et/ou de baisse de revenus ;
- Risque de réversion négative des loyers ;
- Risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuité ;
- Risque de baisse de la juste valeur des immeubles.

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne pondérée des baux en cours et futurs de Befimmo jusqu'à la prochaine échéance des immeubles de placement était de 9,5 ans. Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location au 31 décembre 2022 était de 95,3%, contre 95,5% au 31 décembre 2021.

Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.

Sur une base annuelle au 31 décembre 2022, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,7 million € sur le résultat d'exploitation de ses immeubles, de -0,06 € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,06% sur le ratio d'endettement.

Coûts directs liés au vide locatif, à savoir les charges et taxes sur immeubles non loués. Ils sont estimés sur une base annuelle à 1,9 million €, ce qui représente environ 1,4% du total des revenus locatifs.

Charges plus élevées pour la commercialisation des biens disponibles à la location.

Baisse de la juste valeur des immeubles (voir P1).

❏ RAPPORT IMMOBILIER, P.25

Description de risque

Impact potentiel

S3. RISQUE LIÉ AUX ACTIVITÉS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Risque lié à la rénovation ou la (re)construction d'immeubles.

En préparation d'un nouveau cycle de vie, les immeubles du portefeuille doivent faire l'objet d'une rénovation lourde ou d'une reconstruction. Dans ce cadre, Befimmo est exposée à des risques liés :

- Aux changements dans les méthodes de travail et les exigences des locataires entre l'obtention des permis et la commercialisation de l'immeuble ;
- Au choix des prestataires de services (architectes, entrepreneurs, avocats spécialisés, etc.) ;
- À des retards possibles dans l'obtention des permis ;
- À la construction (coût, retard, dommages environnementaux et problèmes d'organisation, conformité, etc.).

▣ PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT, P.39

Au 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles concernés par les projets mentionnés représente 16% de la juste valeur totale du portefeuille.

Coûts de construction et/ou d'exploitation supérieurs au budget.

Absence de revenus locatifs à l'issue des travaux et coûts liés au vide locatif.

Pression sur les conditions de commercialisation et d'attribution de périodes de gratuité.

Impact négatif sur le taux d'occupation du portefeuille.

S4. RISQUE DE CONCENTRATION SECTORIELLE

Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces en rez-de-chaussée de certains immeubles).

Sensibilité, en termes d'occupation (S2) et de valorisation du portefeuille (P1), à l'évolution du marché immobilier de bureaux et de coworking.

S5. RISQUE DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE

Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue géographique. Il se compose d'immeubles de bureaux, essentiellement situés en Belgique et plus précisément à Bruxelles et dans son hinterland économique (73,4%¹ du portefeuille au 31 décembre 2022).

Sensibilité à l'évolution du marché bruxellois de l'immobilier de bureaux et de coworking en termes de valorisation (P1) et d'occupation (S2) du portefeuille, qui se caractérise par une présence importante d'institutions européennes et d'activités liées.

S6. RISQUE DE DÉFAILLANCE FINANCIÈRE DES LOCATAIRES

Risques liés à la défaillance financière des locataires, ainsi que le non-paiement du loyer et des charges locatives.

En 2022, 99,6% des loyers dus pour 2022 ont été perçus.

▣ LOCATAIRES, P.35

▣ ÉTATS FINANCIERS - NOTE 33A RISQUE DE CRÉDIT, P.188

Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et au vide locatif inattendu.

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

Principaux risques liés au portefeuille immobilier

Description de risque

Impact potentiel

P1. RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES

Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille.

Risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans des segments de marché où le nombre limité de transactions fournit peu de points de comparaison, ce qui est dans une certaine mesure le cas dans les zones Décentralisées et la Périphérie de Bruxelles (5,4%¹ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de province belges.

Risque couru en cas d'augmentation de la vacance locative (S2).

❏ CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR, P.52

Impact sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement² et de LTV³ de la Société.

Impact sur la capacité de distribuer un dividende au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non distribuables et de la partie distribuable des primes d'émission.

❏ AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES), P.110

❏ ÉTATS FINANCIERS - FONDS PROPRES NON DISTRIBUTABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS, P.211

Sur la base des données au 31 décembre 2022, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -27,5 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,02 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,44% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,44% sur le ratio LTV.

P2. RISQUE LIÉ À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE

Risque d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, touchant les immeubles de Befimmo notamment en raison de l'émergence d'événements imprévus liés au changement climatique (par exemple, inondations, feux de forêt, etc.) (E1).

❏ PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO, P.37

Coûts de remise en état de l'immeuble affecté.

Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble (P1) suite à la résiliation du bail des espaces non utilisés, et donc une vacance locative inattendue (S2).

P3. RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES

Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes. La stratégie de rotation des actifs de Befimmo vise à cristalliser la valeur d'un bien immobilier à un moment optimal dans le cycle de vie de l'actif.

❏ IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO, P.49

Au 31 décembre 2022, 88% du portefeuille consolidé était ainsi couvert par un contrat de maintenance ou un contrat omnium⁴ avec «garantie totale».

Vacance locative (S2).

Investissements nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences réglementaires (R1) et les attentes des locataires (S1).

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

3. Loan-to-value (LTV) = (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.

4. Ces accords couvrent les réparations et le remplacement à l'identique d'un certain nombre d'équipements techniques (CVC, électricité, ascenseurs, etc.) afin de maintenir l'installation en bon état de fonctionnement et d'assurer le maintien des performances.

Description de risque

Impact potentiel

P4. RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION

Risque de déflation sur ses revenus, car les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé belge.

L'impact de l'ajustement des loyers peut être estimé à 1,3 million € sur une base par pourcentage de variation de l'indice santé.

Conformément à l'usage, 97,2%¹ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts contre l'effet d'une éventuelle indexation négative :

- 30,0% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base ;
- 67,2% comportent une clause ayant pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé.

Le solde des baux, soit 2,8%, ne prévoit pas de plancher.

Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.

▼ LIVIN



1. Sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2022.

Principaux risques financiers

Description de risque

Impact potentiel

F1. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

Befimmo est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement par financement bancaire contracté auprès de neuf institutions (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (groupe CM-CICI), Société Générale, Deutsche Bank AG, BNP Paribas S.A. et J.P. Morgan SE) s'établissait à 98%, représentant 2.092,7 millions € de lignes de crédit disponibles. Le solde fait l'objet de plusieurs placements privés en Europe.

Au 31 décembre 2022, la Société disposait de lignes de crédit confirmées non utilisées à concurrence de 816 millions €, en ce compris la trésorerie.

La Société vise à continuellement anticiper ses besoins de financement (notamment liés à ses investissements) et à maintenir en permanence un montant défini de lignes confirmées non utilisées dans l'optique de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois.

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement (au sens de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014) s'élevait à 46,9% (la limite légale étant de 65%) par rapport à 43,1% au 31 décembre 2021.

Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois.

✕ STRUCTURE FINANCIÈRE, P.108

Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé.

Vente d'actifs à des conditions non optimales.

F2. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT

Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges évoluent notamment en fonction de l'appétit pour le risque sur les marchés financiers et des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite «Bâle IV») et du secteur des assurances (réglementation dite «CRD IV»). Elles traduisent la perception du profil de risque crédit de la Société.

Augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.

En 2023, un montant de 1,5 milliard € devra être refinancé. Une augmentation des marges de 10 points de base aura un impact de 1,5 million €.

Description de risque

Impact potentiel

F3. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT

Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers.

Endettement total au 31 décembre 2022 :

- Une dette de 529,7 millions € (soit 41,5% de la dette totale) est financée à taux fixes (conventionnels ou définis via des IRS) ;
- Le solde, soit 746,6 millions €, est financé à taux variables, dont 100 millions € sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP). Un solde de 50,7% de la dette totale est donc non couvert.

Les contreparties bancaires pour les instruments de couverture sont : BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC.

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement de la Société était de 46,9% et son ratio LTV de 43,1%.

Une variation des taux d'intérêt et des taux de change entraîne une variation de la valeur des actifs et passifs financiers enregistrés à leur juste valeur.

Au 31 décembre 2022, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture est de 110,2 millions €.

Au 31 décembre 2022, une partie de la dette de Befimmo (96%) a été contractée à des taux variables. Cela signifie que la valeur de la dette ne fluctuera pas en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.

Augmentation des charges financières et détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.

En l'absence de couverture, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché serait une augmentation estimée à 3,2 millions € des charges financières (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 31 décembre 2022).

Grâce aux couvertures prévues au 31 décembre 2022, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché augmenterait les charges financières d'un montant estimé à 1,6 million € (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 31 décembre 2022).

Une variation des taux d'intérêt pourrait également avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.

Si les courbes de taux Euro avaient été inférieures de 0,5% aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2022, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -21,8 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur se serait élevée à 20,6 millions €.

F4. RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS DES CONTRATS DE FINANCEMENT

Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés prématurément, dans le cas où la Société ne respecterait pas les engagements (ou autres obligations) qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats, notamment en matière de ratios financiers. Il peut également s'agir d'un défaut croisé.

Risque de pénalité en cas de résiliation anticipée des contrats.

Lorsque la Société effectue une opération de financement sur un marché étranger, elle est soumise à une législation et à des contreparties qu'elle connaît moins bien.

Si un contrat de financement est compromis, la Société pourrait devoir conclure d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou vendre certains actifs à des conditions défavorables.

Principaux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

Description de risque

Impact potentiel

E1. RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Risque physique :

- Événements météorologiques extrêmes (par exemple, tempêtes, inondations, etc.) ;
- Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques (par exemple, augmentation des températures moyennes, etc.).

Risque de transition :

- Augmentation du coût des ressources (eau, énergie) et des matériaux et techniques de construction (par exemple, recours à la géothermie, etc.) ;
- Augmentation des exigences réglementaires et des attentes des parties prenantes en matière de durabilité (efficacité énergétique, coût du carbone, circularité, etc.).

❑ CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, P.69

❑ CONTRIBUER À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, P.75

Détérioration des immeubles (P3) et diminution potentielle de la valeur des immeubles (P1).

Interruption ou ralentissement des chantiers de construction (S3).

Obsolescence des immeubles (P3) et diminution potentielle de la valeur des immeubles (P1).

Investissements supplémentaires qui entraînent des coûts plus élevés pour la Société dans les projets en cours.

Exigences supplémentaires pour accéder au financement (F1).

E2. RISQUE ENVIRONNEMENTAL

Lors des chantiers de construction, il existe un risque de pollution de l'eau et du sol lié à la présence d'hydrocarbures, de produits chimiques, etc.

Il existe également un risque de pollution de l'air dû aux émissions de poussières, de particules fines, etc.

Les projets de (re)développement peuvent avoir un impact sur la biodiversité en raison de la perte de végétation due à l'imperméabilisation des sols.

❑ CONTRIBUER À LA PRÉVENTION ET LE CONTRÔLE DE LA POLLUTION, P.78

❑ CONTRIBUER À LA PROTECTION ET LA RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ, P.79

Impact négatif sur la réputation de la Société et risque de litige.

Perte de reconnaissances (certifications, etc.).

E3. RISQUE SOCIAL

Malgré les politiques et procédures (par exemple, la charte, le code d'éthique, le code de conduite pour les fournisseurs, etc.) qu'elle a mises en place, Befimmo ne peut pas totalement exclure le risque que ses contreparties ne respectent pas pleinement les normes éthiques de la Société.

Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être de l'équipe.

❑ PRENDRE SOIN DE L'ÉQUIPE ET DE LA COMMUNAUTÉ, P.87

❑ DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, P.112

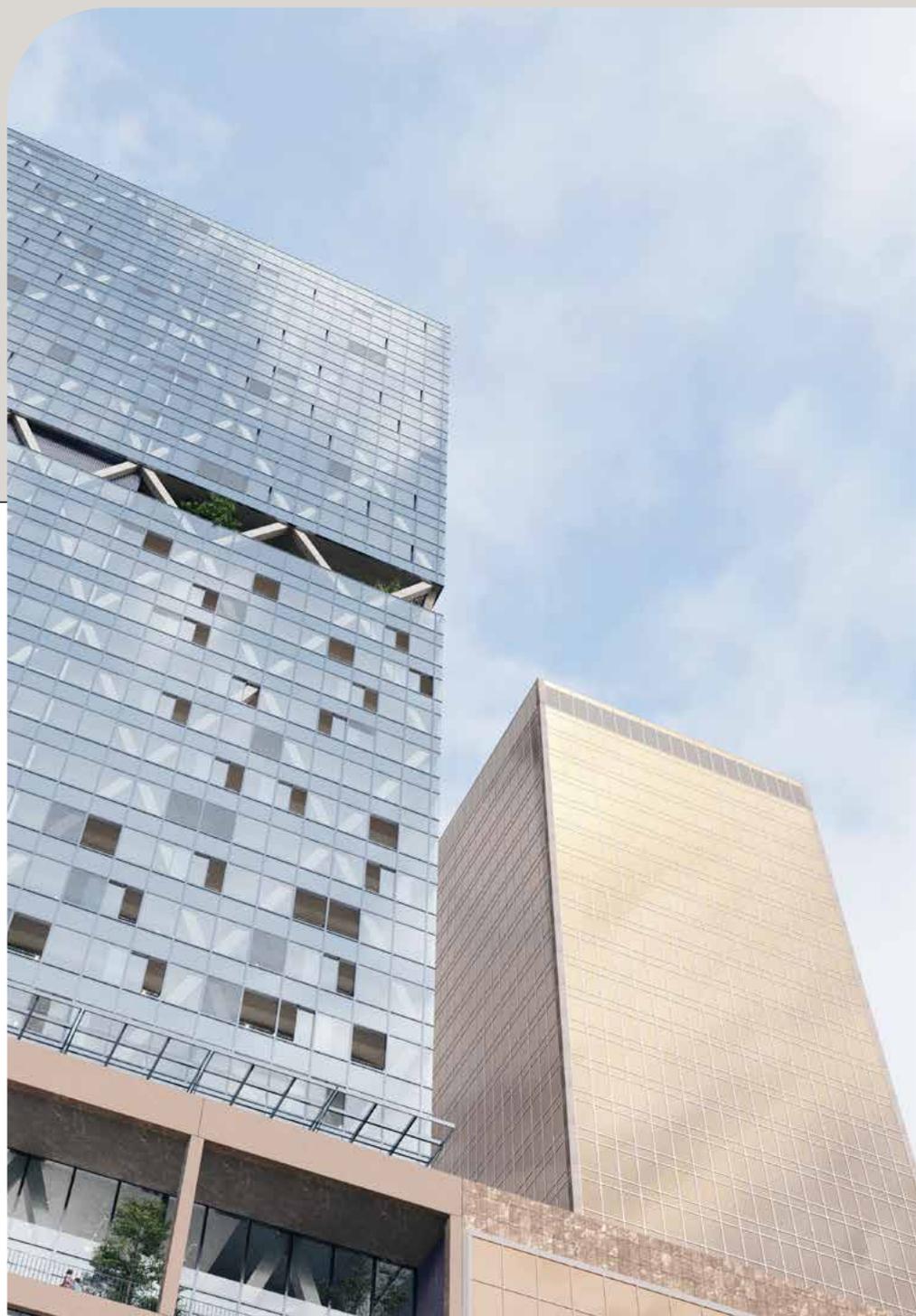
Impact négatif sur la réputation de la Société.

Principaux risques liés à la réglementation

Description de risque	Impact potentiel
R1. RISQUE LIÉ À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES À LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE	
<p>La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations en vigueur.</p>	<p>Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.).</p> <p>Diminution de la juste valeur de l'immeuble (P1).</p> <p>Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect des normes de sécurité).</p> <p>Influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.</p>
R2. RISQUE LIÉ AU STATUT DE FIIS	
<p>Risque de non-respect du régime de Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés (FIIS)¹.</p> <p>Risque de modifications futures défavorables de ce régime, le rendant moins attrayant.</p>	<p>Perte de son enregistrement sur la liste des FIIS détenue par le SPF Finances et du bénéfice du régime de transparence fiscale des FIIS.</p> <p>Conséquences fiscales défavorables de la sortie du statut de FIIS.</p>

1. Veuillez noter que cela ne s'applique pas aux filiales de Befimmo qui n'ont pas de statut de FIIS.

03 États financiers.



03 États financiers.



ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL	156
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	157
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	158
ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES	159
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	160
1. Informations générales	160
2. Principales méthodes comptables	160
3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations	170
4. Information sectorielle	170
5. Revenus locatifs	172
6. Charges relatives à la location	173
7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières	174
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	175
9. Autres recettes et dépenses relatives à la location	175
10. Frais généraux de la Société	175
11. Résultat sur vente d'immeubles de placement	176
12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	177
13. Autres résultats sur portefeuille	177
14. Résultat financier	177
15. Impôts sur le résultat	178
16. Résultat par action	179
17. Goodwill	179
18. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	181
19. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	182
20. Actifs financiers non courants et courants	183
21. Créances de location-financement	183
22. Créances commerciales	184
23. Créances fiscales et autres actifs courants	184
24. Trésorerie et équivalents de trésorerie	184
25. Comptes de régularisation — actif	184
26. Capital et réserves	184
27. Dettes financières non courantes et courantes	185
28. Autres passifs financiers non courants et courants	186
29. Provisions	187
30. Dettes commerciales et autres dettes	187
31. Autres passifs courants	187
32. Comptes de régularisation — passif	187
33. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers	188
34. Variations de l'endettement relatif aux opérations de financement	194
35. Avantages du personnel	194
36. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13	197
37. Engagements au 31 décembre 2022	200
38. Transactions avec des parties liées	202
RAPPORT DU COMMISSAIRE	203
COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE	207
BILAN STATUTAIRE	208
NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES	209

État consolidé du résultat global (en milliers €)

	Notes	31.12.2022	31.12.2021
I. (+) Revenus locatifs	5	132 998	129 244
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	318	-914
RÉSULTAT LOCATIF NET		133 316	128 329
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	8 878	12 125
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	23 585	21 104
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-35 117	-30 463
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	9	396	197
RÉSULTAT IMMOBILIER		131 058	131 293
IX. (-) Frais techniques	7	-10 530	-16 055
X. (-) Frais commerciaux	7	-955	-2 824
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-1 900	-2 790
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-3 160	-3 049
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-4 470	-4 843
(+/-) Charges immobilières		-21 015	-29 561
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		110 043	101 732
XIV. (-) Frais généraux de la Société	10	-26 387	-24 789
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		83 656	76 942
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	-2 704	5 901
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	-146 254	-3 119
XIX. (+) Autres résultats sur portefeuille	13	-4 843	-5 839
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-70 145	73 885
XX. (+) Revenus financiers	14	1 671	1 455
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	14	-20 367	-14 893
XXII. (-) Autres charges financières	14	-8 200	-3 736
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	131 951	30 579
(+/-) Résultat financier		105 056	13 404
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		34 911	87 289
XXV. (-) Impôts des sociétés	15	-1 057	-1 051
(+/-) Impôts		-1 057	-1 051
RÉSULTAT NET	16	33 855	86 238
RÉSULTAT NET (part du groupe)		34 195	89 370
RESULTAT NET - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		-340	-3 132
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	16	1,27	3,31
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension et autres		498	2 484
Autres éléments du résultat global - part du groupe		498	2 485
Autres éléments du résultat global - participations ne donnant pas le contrôle		0	-1
RÉSULTAT GLOBAL		34 353	88 722
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)		34 693	91 855
RESULTAT GLOBAL - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		-340	-3 133

État consolidé de la situation financière (en milliers €)

ACTIF	Notes	31.12.2022	31.12.2021
I. Actifs non courants		2 933 303	2 914 490
A. Goodwill	17	12 415	16 299
B. Immobilisations incorporelles	19	2 355	6 176
C. Immeubles de placement	18	2 767 296	2 861 185
Juste valeur portefeuille hors Silversquare		2 733 881	2 824 655
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)		33 415	36 531
D. Autres immobilisations corporelles	19	19 334	19 118
E. Actifs financiers non courants	20	128 210	6 901
F. Créances de location-financement	21	3 693	4 812
II. Actifs courants		149 972	67 798
A. Actifs détenus en vue de la vente	18	17 759	13 133
B. Actifs financiers courants	20	143	7
C. Créances de location-financement	21	-	149
D. Créances commerciales	22	34 564	35 217
E. Créances fiscales et autres actifs courants	23	3 223	11 692
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	90 698	2 022
G. Comptes de régularisation	25	3 586	5 578
TOTAL DE L'ACTIF		3 083 275	2 982 289
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	31.12.2022	31.12.2021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 647 477	1 630 170
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 647 477	1 630 170
A. Capital	26	398 357	398 357
B. Primes d'émission	26	861 905	861 905
C. Réserves	26	353 021	314 592
D. Résultat net de l'exercice		34 195	55 316
II. Participations ne donnant pas de contrôle		-	-
PASSIFS		1 435 798	1 352 118
I. Passifs non courants		1 302 261	888 539
A. Provisions	29	-	1 196
B. Dettes financières non courantes	27	1 280 154	851 775
a. Établissements de crédit		1 224 776	440 155
c. Autres		55 378	411 620
C. Autres passifs financiers non courants	28	17 120	27 081
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	30	3 925	7 362
F. Passif d'impôts différés	15	1 062	1 125
II. Passifs courants		133 537	463 579
A. Provisions	29	2 172	3 709
B. Dettes financières courantes	27	40 024	359 653
a. Établissements de crédit		32 493	14 247
c. Autres		7 531	345 406
C. Autres passifs financiers courants	28	0	392
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	59 267	61 584
E. Autres passifs courants	31	3 491	1 675
F. Comptes de régularisation	32	28 583	36 566
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 083 275	2 982 289

Tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)

	Notes	31.12.2022	31.12.2021
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		2 022	2 439
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période		33 855	86 238
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	2 704	-5 901
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13	146 254	3 119
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	16	-131 951	-30 579
Correction IFRS 16		572	576
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	19	3 661	2 389
Goodwill impairment	17	462	852
Ajustements des provisions (+/-)	29	-1 259	1 279
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		54 297	57 974
Mouvement des postes d'actif ¹		7 056	-21 068
Mouvement des postes de passif ²		-8 886	-23 888
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		-1 830	-44 956
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		52 467	13 018
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement			
Investissements	18	-155 855	-158 561
Cessions	18	106 394	104 882
Acquisition d'immeubles	18	-6 811	-55 985
Autres acquisitions (projets de redéveloppement, participations, etc.)	18	-5 272	-
Programme de liquidité	29	34	-910
Autres immobilisations (in)corporelles	19	1 315	-8 615
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-60 195	-119 188
Financement (+/-)			
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	34	116 175	160 577
Remboursement dettes financières IFRS 16	34	-3 906	-2 657
Instruments de couverture et autres actifs financiers	34	-204	-2 705
Solde de dividende de l'exercice précédent (-)	26	-15 662	-15 407
Acompte sur dividende de l'exercice (-)	26	-	-34 054
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		96 404	105 754
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE		88 675	-417
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	24	90 698	2 022

1 Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Créances commerciales », « II.E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « II. G. Comptes de régularisation » à l'actif du bilan.

2 Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes (non) courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.

État consolidé des variations de capitaux propres (en milliers €)

Notes	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres : part du groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
	26	26	26	16			
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2020	398 356	861 905	318 874	12 269	1 591 404	-	1 591 404
Affectation du résultat			12 269	-12 269	-		-
Dividende distribué			-15 407		-15 407		-15 407
<i>Dividende 2020 Befimmo (solde)</i>			-15 407		-15 407		-15 407
Dividende distribué				-34 054	-34 054		-34 054
<i>Acompte sur dividende 2021 Befimmo</i>				-34 054	-34 054		-34 054
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-3 132		-3 132		-3 132
Programme de liquidité			-965		-965		-965
Plan de Performance Stock Units			469		469		469
Résultat net (part du groupe)				89 370	89 370		89 370
Autres éléments de résultat global			2 484		2 484		2 484
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2021	398 357	861 905	314 592	55 316	1 630 170	-	1 630 170
Affectation du résultat			55 316	-55 316	-		-
Dividende distribué			-15 662		-15 662		-15 662
<i>Dividende 2021 Befimmo (solde)</i>			-15 662		-15 662		-15 662
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-340		-340		-340
Programme de liquidité			-915		-915		-915
Plan de Performance Stock Units			-469		-469		-469
Résultat net (part du groupe)				34 195	34 195		34 195
Autres éléments de résultat global			498		498		498
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2022	398 357	861 905	353 021	34 195	1 647 477	-	1 647 477

Notes aux états financiers consolidés

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Befimmo (« la Société », immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0455.835.167) était une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à Cantersteen 47, 1000 Bruxelles (Belgique). Depuis le 1^{er} février 2023, Befimmo a changé son statut en Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS) suite au contrôle acquis à 100% par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA et à la radiation de la cote.

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 121993 au Grand-Duché de Luxembourg), Kubissimmo SaRL (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 251488 au Grand-Duché de Luxembourg), Befimmo Property Services SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0444.052.241), Fedimmo SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0886.003.839), Meifree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0889.229.788), Vitalfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0899.063.306), ZIN In Noord SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0742.736.225), ZIN In Noord 2025 SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0759.620.955) et Loi 52 SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0712.741.845). Befimmo détient directement une participation de 91,91% dans la société Silversquare Belgium SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0806.423.356) et indirectement dans Silversquare Luxembourg SA. Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre. La Société et ses filiales constituent ensemble le Groupe ci-après.

Le Groupe présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2022. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 20 avril 2023.

L'activité du Groupe se concentre sur les immeubles de bureaux et des espaces de coworking. Le Groupe vise à créer des environnements où les gens peuvent travailler, se rencontrer, partager et vivre. Le Groupe est un facilitateur d'entreprises, d'entrepreneurs et de leurs équipes. En partenariat avec Silversquare, filiale spécialisée du groupe, nous exploitons des espaces de coworking et développons conjointement un réseau BeLux d'espaces de travail flexibles. Notre objectif est de devenir un guichet unique qui offre aux organisations, aux entreprises, aux entrepreneurs et à leurs équipes différentes combinaisons de bureaux en parfaite adéquation avec leurs besoins et qui fournit la gamme complète de solutions pour l'environnement de travail hybride de demain.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de qualité est situé à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Il comprend environ 40 immeubles de bureau et 10 espaces de coworking.

La Société était cotée sur Euronext Brussels jusqu'au 4 janvier 2023. La description des événements marquants survenus après la clôture est détaillée aux pages 24 du rapport de gestion.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Base de préparation

Les états financiers consolidés du Groupe ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés, sauf exceptions mentionnées explicitement.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2022, le Groupe a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1^{er} janvier 2022, à savoir:

- > Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2;
- > Amendement à IFRS 16 *Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juin 2020) ;
- > Amendements à IFRS 4 *Contrats d'assurance — Prolongation de l'exemption temporaire de l'application de la norme IFRS 9 jusqu'en janvier 2023* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2021) ;

- > Amendement à IFRS 16 *Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} avril 2021) ;
- > Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022) ;
- > Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022) ;
- > Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022) ;
- > Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022).

Par ailleurs, le Groupe n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été publiées avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2022, à savoir :

- > IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023) ;
- > Amendements à IFRS 17 *Contrats d'assurance: Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023) ;
- > Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023) ;
- > Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023) ;
- > Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023) ;
- > Amendements à IFRS 16 *Contrats de location : Passif Locatif dans une Transaction de cession-bail* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen).

2.2. Principes généraux

2.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

Pour la lecture des états financiers consolidés, les termes suivants s'entendent comme suit :

Filiale

Une filiale est une entité dont le Groupe détient le contrôle, conformément à la norme IFRS 10, c'est-à-dire lorsqu'elle :

- > Détient le pouvoir sur l'entité ;
- > À le droit, ou est exposée, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité ; et
- > À la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer les rendements qu'elle obtient de l'entité.

Dans l'appréciation du pouvoir sur l'entité, les droits de vote potentiels substantifs, tels que les options d'achat (call options) portant sur les titres de l'entité, sont considérés.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où le Groupe détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des sociétés associées et des coentreprises sont éliminés au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entreprises.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

Coentreprises et sociétés associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable et qui n'est ni une filiale, ni une participation dans une coentreprise. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs sont incorporés dans ces états financiers en utilisant la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque l'investissement est classé comme détenu en vue de la vente, auquel cas il est comptabilisé conformément à la norme IFRS 5 - *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

Selon la méthode de la mise en équivalence, une participation est comptabilisée initialement dans l'état de la situation financière au coût et est ensuite ajustée pour comptabiliser la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global la société. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes d'une société dépasse la participation du Groupe dans cette société (ce qui inclut toute participation à long terme qui, en substance, fait partie de l'investissement net du Groupe dans la société), le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes ultérieures. Les pertes supplémentaires ne sont comptabilisées que dans la mesure où le Groupe a encouru des obligations légales ou implicites ou effectué des paiements au nom de la société.

Lors de l'acquisition de la participation dans une société associée ou une coentreprise, tout excédent du coût de la participation sur la quote-part revenant au Groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de la société est comptabilisé à titre de goodwill, qui est inclus dans la valeur comptable de la participation. Les exigences d'IAS 36 sont appliquées pour déterminer s'il est nécessaire de comptabiliser une perte de valeur liée à la participation du Groupe dans une société associée ou une coentreprise. Lorsque cela est nécessaire, la totalité de la valeur comptable de la participation (y compris le goodwill) est soumise à un test de dépréciation conformément à IAS 36 comme un actif unique en comparant sa valeur recouvrable (montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la juste valeur diminuée des coûts de sortie) avec sa valeur comptable.

Une participation dans une société associée ou une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le Groupe exerce une influence notable ou contrôle conjointement la société, et jusqu'à la date à laquelle l'influence ou le contrôle conjoint cesse d'exister.

2.2.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE VALORISATION

Les actifs et passifs du groupe sont comptabilisés, pour une majeure partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS. L'actif du bilan est principalement composé des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur, à l'exception des participations dans des coentreprises ou sociétés associées qui sont évaluées selon la méthode de la mise en équivalence.

Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottant voient leur valeur nominale proche de leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont comptabilisées soit à leur coût amorti (c'est le cas pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs), soit à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur. La juste valeur des dettes financières est mentionnée en annexe lorsqu'elle est disponible.

2.2.3. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'une « entreprise » telle que définie par la norme IFRS 3 - *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à leur juste valeur.

La différence entre, d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et, d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan. Si cette différence est négative, cet excédent est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Si le Groupe détenait déjà une participation dans l'entité acquise préalablement à la prise de contrôle (acquisition en étapes), la différence entre la juste valeur de la participation existante et sa valeur comptable est enregistrée en résultat à la date de prise de contrôle. Le goodwill est alors calculé comme la différence entre :

- > La somme de la contrepartie transférée au vendeur, le cas échéant, pour obtenir une participation supplémentaire donnant le contrôle et de la juste valeur de la participation existante ; et
- > La quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis.

Lorsque la filiale acquise n'est pas détenue à 100%, le Groupe peut, au cas par cas, évaluer les participations minoritaires à leur juste valeur en date d'acquisition, et non pas à leur quote-part dans l'actif net acquis. Dans ce cas, c'est un goodwill complet (*full goodwill*) qui résulte de la comptabilité d'acquisition.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 - *Dépréciation d'actifs*.

2.2.4. MONNAIES ÉTRANGÈRES

Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

2.3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront au groupe et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une fois chaque année, à la fin de l'exercice.

La durée d'utilité des logiciels est trois à cinq ans.

2.4. Immeubles de placement

2.4.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Sauf en cas de regroupement d'entreprises où les actifs acquis sont évalués à leur juste valeur, les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité qui ne sont pas des regroupements d'entreprises, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés.

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur, lorsque celle-ci peut être déterminée.

Le groupe évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. L'expert repose son évaluation notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans son rapport d'expertise. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelé « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5%¹ représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

2.4.2. COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

2.4.3. TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 - *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

¹ Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

2.4.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si le Groupe n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

2.4.5. DROIT D'USAGE DES CONTRATS DE LOCATION DE SURFACES DE BUREAUX

Pour l'hébergement de ces espaces de coworking Silversquare souscrit des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux. Silversquare ne possède pas d'immeubles.

Le droit d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux est classé dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur. La juste valeur des droits d'usage est déterminée par l'expert immobilier qui repose son évaluation notamment sur les flux de loyer restant jusqu'à échéance du contrat, tenant compte des gratuits, avantages et autres corrections. L'expert détermine, à la date de prise en cours d'un contrat de location de surfaces de bureaux, la juste valeur du droit d'usage. A chaque clôture trimestrielle, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des contrats de location. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultants de la première évaluation. La dette correspondante est comptabilisée comme un passif financier au coût amorti, dans la rubrique « Dettes financières (non) courantes ».

2.5. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- > Équipement informatique: 3 ans ;
- > Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- > Aménagements de bureaux : 5 à 10 ans ;
- > Équipement en location : durée de vie de l'actif loué.

Le droit d'usage des contrats de location de voitures, copieurs et des emplacements de parking est comptabilisé dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles » au coût et amorti linéairement sur la durée du contrat de location (ou sur la durée d'utilité du bien loué, si elle est inférieure). Le droit d'usage de ces actifs est déterminé par le Groupe sur base de la dette correspondante. Celle-ci est comptabilisée comme un passif financier au coût amorti, dans la rubrique « Dettes financières (non) courantes ».

Le Groupe utilise l'exemption prévue dans la norme IFRS — *Contrats de location* pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de la date de début du contrat). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés en charges provenant des contrats de location à court terme.

Les investissements d'aménagements immobilier et mobilier dans les surfaces de bureaux dédiées au coworking, louées d'une partie tierce, sont comptabilisés dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles ».

2.6. Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non-courants selon qu'ils se réaliseront dans les 12 mois suivant la date de clôture.

2.6.1. ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI

Il s'agit des actifs financiers non dérivés qui rencontrent les deux conditions suivantes prescrites par la norme IFRS 9 - *Instruments financiers* :

- > La détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels ; et
- > Les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces actifs financiers sont évalués au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables attendus conformément aux principes de la norme IFRS 9.

2.6.2. ACTIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR VIA RÉSULTAT

Ces actifs comprennent :

- > Les actifs financiers qui ne rencontrent pas les deux conditions ci-dessus ; et
- > Les actifs financiers que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9.

Ces deux types d'actifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

2.7. Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. Le Groupe ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Les dérivés utilisés par le Groupe ne sont toutefois pas traités selon la comptabilité de couverture en application de la norme IFRS 9. Par conséquent, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur via résultat.

Ils sont présentés dans le bilan parmi les actifs financiers non courants et courants lorsque leur juste valeur est positive et parmi les autres passifs financiers non courants et courant lorsque leur juste valeur est négative.

2.8. Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs non courants (et les groupes de cession) classés comme détenus en vue de la vente sont évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Les actifs non courants sont classés comme détenus en vue de la vente s'il est prévu que leur valeur comptable sera recouvrée par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Cette condition est remplie seulement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif (ou les groupes de cession) est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel.

La direction doit s'être engagée à l'égard de la vente, laquelle devrait répondre, dans l'année suivant son classement, aux critères de comptabilisation à titre de vente réalisée.

Lorsque le Groupe est engagé dans un plan de vente impliquant la perte de contrôle d'une filiale, tous les actifs et passifs de cette filiale sont classés comme détenus en vue de la vente lorsque les critères décrits ci-dessus sont remplis, que le Groupe conserve ou non une participation sans contrôle dans son ancienne filiale après la vente.

Lorsque le Groupe est engagée dans un plan de vente impliquant la sortie d'une participation, ou d'une partie d'une participation, la (partie de) participation qui sera cédée est classée comme « détenue en vue de la vente » lorsque les critères susmentionnés sont remplis, que le Groupe détienne encore ou non, après la vente, une participation dans sa filiale. Le Groupe cesse alors d'appliquer la méthode de la mise en équivalence pour cette partie qui est classée comme détenue en vue de la vente. Toute partie conservée d'une participation qui n'a pas été classée comme détenue en vue de la vente continue d'être comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

2.9. Dépréciation d'actifs

À chaque date de clôture, le Groupe revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part, sa valeur d'utilité. Cette dernière notion est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges (dans « autre résultat sur portefeuille ») et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (ou groupe d'UGT), puis imputée aux autres actifs de l'UGT (ou groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

2.10. Capital

Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation des instruments de capitaux propres de la société. Toute différence entre la valeur comptable et la contrepartie, en cas de réémission, est comptabilisée dans la prime d'émission.

Les instruments de capitaux propres qui sont rachetés (actions propres) sont comptabilisés au coût et déduits des capitaux propres.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires.

2.11. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- > Il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- > Il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- > Le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

Lorsque le Groupe s'attend à ce qu'une partie ou la totalité d'une provision soit remboursée, par exemple dans le cadre d'un contrat d'assurance, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement lorsque le remboursement est certain. La charge relative à une provision est présentée dans l'état du résultat net de tout remboursement.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont actualisées en utilisant un taux courant avant impôt qui reflète, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque l'actualisation est utilisée, l'augmentation de la provision due au passage du temps est comptabilisée comme une charge financière.

2.12. Passifs financiers

Les passifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les passifs courants ou non courants selon leur échéance dans les douze mois suivant la date de clôture.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti, à l'exception des instruments dérivés (voir section 2.7 ci-avant) et des passifs financiers pour lesquels le management a opté pour l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9, en particulier dans le cas d'une non-concordance comptable (*accounting mismatch*) liée à des instruments dérivés utilisés pour une couverture économique d'une dette financière. Dans ce dernier cas, la dette financière est également évaluée à la juste valeur comme l'instrument dérivé de couverture économique.

2.12.1. DETTES FINANCIÈRES

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, lorsque le Groupe émet des emprunts libellés en devises, ceux-ci font l'objet d'une couverture économique du risque de change (et éventuellement du risque de taux d'intérêt) par le biais de Cross Currency Swaps. Dans ce cas, le management opte pour l'option de comptabilisation des emprunts à la juste valeur afin d'éviter une non-concordance comptable (*accounting mismatch*) avec les instruments dérivés utilisés comme couverture économique.

Les dettes financières comprennent également les dettes correspondant aux contrats de location, dont les droits d'usage sont comptabilisés à l'actif (voir également les sections 2.4.5. et 2.5.). Conformément à la norme IFRS 16, la dette est déterminée en actualisant les paiements futurs du contrat aux taux d'intérêts implicites du contrat lorsque ceux-ci sont mentionnés dans le contrat de location (ce qui est le cas pour les voitures de leasing). Dans les autres cas, la dette est déterminée en actualisation les paiements futurs du contrat à un taux d'actualisation lié à la durée moyenne (résiduelle) du contrat. Ce taux d'actualisation est calculé par un conseiller externe suivant le type d'actif.

Le Groupe utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de la date de début de contrat). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés en charges provenant des contrats de location à court terme.

2.12.2. AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Il s'agit des instruments financiers dérivés comptabilisés à leur juste valeur via résultat et qui sont utilisés dans le cadre d'une couverture économique de dettes financières (voir section 2.7. ci-avant).

2.12.3. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.13. Avantages du personnel

Deux types de régime de pension complémentaire coexistent dans le Groupe.

A. RÉGIME DE PENSION COMPLÉMENTAIRE À CONTRIBUTIONS DÉFINIES

Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. Les cotisations fixes payées dans le cadre de cette nouvelle assurance-groupe sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Dans le cadre législatif belge actuel, ce plan doit techniquement être traité comme un plan à prestations définies, vu l'obligation légale incombant à l'employeur de garantir un rendement minimum à ses collaborateurs.

B. RÉGIME DE PENSION COMPLÉMENTAIRE À PRESTATIONS DÉFINIES

Ce régime, financé par des cotisations payées par le Groupe à la compagnie d'assurance, ainsi que par le paiement de cotisations définies à cette même compagnie d'assurance dans le cadre d'une assurance de groupe, a été clôturé pour le futur.

Le régime de pension complémentaire à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son ancienneté et de sa rémunération.

Dans le cadre de ce régime de pension, des cotisations fixes d'assurance-groupe étaient également payées par le Groupe et par les collaborateurs (au-delà d'une certaine rémunération) à une compagnie d'assurance. Les cotisations étaient comptabilisées comme charges quand elles étaient dues, et incluses dans les frais de personnel.

Le montant comptabilisé pour les régimes de pension à prestations définies dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime.

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que le Groupe devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que le Groupe puisse bénéficier à l'avenir de ce surfinancement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice.

Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

2.14. Revenus

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autre résultat sur portefeuille » du compte de résultats.

Les produits provenant de services de maintenance, service de gérance, etc. (comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés) sont comptabilisés lorsque les services sont prestés, ce qui correspond à une comptabilisation linéaire en cours d'année. Il en va de même pour les produits provenant de l'activité de coworking. Les produits provenant de l'activité coworking sont comptabilisés dans la rubrique « I. Revenus locatifs — Loyers ». Les réductions de loyers accordées exceptionnellement en période de crise économique, telle que la crise liée à la pandémie et au lockdown qui y était lié, sont comptabilisées en diminution des revenus, conformément à la norme IFRS 9 (« impairment loss »).

2.15. Profit ou perte sur vente d'immeuble de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

2.16. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas l'impact fiscal est également comptabilisé dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales reportées.

3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

3.1. Jugements significatifs concernant les méthodes comptables du Groupe

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, le Groupe a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 - *Contrats de location*.

3.2. Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

3.2.1. ESTIMATION DE LA JUSTE VALEUR ET DE LA VALEUR D'UTILITÉ DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les principales méthodes comptables.

3.2.2. LITIGES ET INCERTITUDES

Le Groupe est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, (selon les informations dont dispose le Groupe à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.

4. INFORMATION SECTORIELLE

Depuis le 1^{er} janvier 2019 suite à l'intégration de Silversquare dans le périmètre de consolidation, un nouveau segment est rajouté : Activité coworking. Les segments catégorisés selon la répartition géographique sont désormais regroupés sous l'« Activité d'opérateur immobilier ».

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux¹.

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente et les justes valeurs des baux Silversquare (droit d'usage)), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (73,4%), les 26,6% restants concernant des immeubles situés en Flandre (10,4%), en Wallonie (9,9%), et à Luxembourg ville (6,3%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District) et assimilé², Bruxelles Décentralisé et Bruxelles Périphérie.

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Rapport immobilier » du rapport de gestion.

¹ Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.

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

	Activités opérateur immobilier												Moyens non affectés / éliminations / intracompanyes		Total							
	Bruxelles CBD et assimilés			Bruxelles décentralisé			Bruxelles périphérie			Wallonie			Flandre			Luxembourg ville			Activités coworking			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2021		31.12.2020	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020			
COMPTE DE RESULTATS																						
A. Revenu locatifs	63 620	57 277	3 667	6 662	6 202	6 587	13 941	11 802	27 160	32 298	6 322	6 837	10 115	-4 341	-1 725	132 298	129 244					
B. Résultat d'exploitation des immeubles	57 981	48 577	2 919	5 074	5 001	5 001	12 281	9 674	25 038	28 368	5 588	5 562	1 038	- 230	- 12	110 043	107 132					
C. Résultat d'exploitation des sociétés	- 38 568	- 41 659	- 8 380	- 4 724	- 1 172	- 2 056	- 1 038	- 2 083	- 3 207	- 28 583	- 7 753	- 1 888	- 3 116	- 8 639	-	-	-	-				
D. Résultat d'exploitation de l'ensemble	19 413	6 918	- 5 461	310	3 827	2 945	11 243	7 591	- 1 169	- 1 215	1 835	3 674	- 2 078	1 397	- 8 651	181 286	107 132					
E. RESULTAT SECTORIEL (E-B+C+D)	19 985	10 639	- 5 461	169	2 601	- 369	- 15 997	- 2 420	- 36 098	- 484	- 1 855	7 160	- 2 078	- 8 869	- 12	16	- 38 916	104 514				
Pourcentage par secteur	-51,4%	104,9%	14,0%	-0,2%	41,1%	-2,3%	92,8%	-0,6%	4,8%	6,6%	5,3%	-8,5%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%				
F. Frais généraux de la Société	- 26 397	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889	- 24 889				
G. Résultat financier	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057				
H. Résultat financier	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057	1 057				
I. Impôts	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195	- 34 195				
J. Résultat net (après déduction des participations ne donnant pas le contrôle)	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195				
RESULTAT NET (E+G+H+I)	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195	34 195				
BILAN																						
Actif	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022				
Goodwill	2 607	2 607	-	-	325	761	933	4 379	-	8 551	8 551	-	-	-	-	12 415	16 299					
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 648 601	1 771 167	62 966	79 249	74 341	80 829	277 922	295 111	425 146	174 024	178 780	33 415	36 531	-	-	2 785 055	2 874 389					
Actifs financiers non courants	40 628	45 106	201	1 940	1 781	1 377	13 262	39 061	4 901	15 924	1 467	30 109	-	-	-	86 371	96 695					
Actifs d'investissement et acquisitions de terrain	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606	6 606					
TOTAL ACTIF	1 874 901	1 777 793	62 966	79 249	74 341	80 829	277 922	304 319	296 043	429 526	174 024	178 780	41 966	45 082	282 111	3 083 275	2 982 289					
Pourcentage par secteur	60,8%	59,6%	2,0%	2,7%	2,4%	2,7%	9,0%	10,2%	6,0%	14,4%	5,6%	6,0%	1,4%	1,5%	9,1%	10,0%	10,0%					
TOTAL PASSIF	1 874 901	1 777 793	62 966	79 249	74 341	80 829	277 922	304 319	296 043	429 526	174 024	178 780	41 966	45 082	282 111	3 083 275	2 982 289					
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 874 901	1 777 793	62 966	79 249	74 341	80 829	277 922	304 319	296 043	429 526	174 024	178 780	41 966	45 082	282 111	3 083 275	2 982 289					
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	1 874 901	1 777 793	62 966	79 249	74 341	80 829	277 922	304 319	296 043	429 526	174 024	178 780	41 966	45 082	282 111	3 083 275	2 982 289					

5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Loyers	138 494	127 646
Gratuités locatives	-4 660	-2 765
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-451	-80
Indemnités de rupture anticipée de bail	-385	4 442
Revenus locatifs	132 998	129 244

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers et les revenus des contrats de membres des espaces de coworking (16,4 millions € en 2022 et 10,1 millions € en 2021), les revenus locatifs sont également composés :

- > Des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XIX de l'état du résultat global consolidé ;
- > Des indemnités perçues, liées aux ruptures anticipées de bail.

Le tableau ci-après reprend le détail des loyers futurs et les revenus des espaces de coworking qui seront perçus de manière certaine par le Groupe, en vertu des contrats de bail en cours et à partir de 2022 également les futurs contrats de location signés. Il s'agit des loyers et revenus non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail ainsi que des contrats des membres d'espaces de coworking.

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
À moins d'un an	116 329	125 970
Entre un et cinq ans	386 554	405 210
À plus de cinq ans	455 552	405 900
Revenus locatifs	958 435	937 080

Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 4,7 millions € et 1,3 million € pour les exercices 2022 et 2021. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

Bail type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail type, d'une durée généralement égale à neuf ans ou plus avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés chaque année à la date d'anniversaire de la signature du bail, à la demande de Befimmo, avec comme plancher le dernier loyer.

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également généralement répercutés intégralement aux locataires.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement de toutes les obligations découlant du contrat de bail.

Chaque bail est enregistré.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable (équivalant à six mois de loyer) et callable à première demande.

Bail type de Fedimmo

La plupart des immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer de base.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer, à la fin du bail, le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, et certaines représentations, ne sont pas tenus de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués ou cédés par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Les baux sont enregistrés.

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Loyers à payer sur locaux pris en location	113	121
Réduction de valeur sur créances commerciales	-617	-1 118
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	823	83
Charges relatives à la location	318	-914

Ces tableaux reprennent les montants :

- > sous la rubrique « Loyers à payer sur les locaux pris en location », les loyers versés pour des locaux loués qui ont ensuite été reloués à des clients du Groupe et les amortissements sur les contrats de location, comptabilisés conformément à la norme IFRS 16 ;
- > des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
À moins d'un an	39	228
Entre un et cinq ans	144	383
À plus de cinq ans	173	224
Loyers payés	357	836

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (principalement loyers de parkings), hors les contrats de location soumis à la norme IFRS 16.

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre indicatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 15.000 €.

7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.2022 (en milliers €)			
	À CHARGE	NET	RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	-10 530		8 878
Récurrents	-7 083	-2 460	4 623
Réparations	-5 397	-1 689	3 707
Redevances de garantie totale	-1 197	-465	732
Primes d'assurance	-489	-305	184
Non récurrents	-3 447	-551	2 896
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-1 797	-792	1 005
Sinistres	-1 650	241	34
			1 857
XII. Frais de gestion immobilière	-3 160	-1 801	1 359
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 359	1 359
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-3 160	-3 160	
X. Frais commerciaux	-955	-955	
Commissions d'agence	-681	-681	
Publicité	-27	-27	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-247	-247	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 900	-1 900	
XIII. Autres charges immobilières	-4 470	-4 470	
Charges immobilières	-21 015	-12 137	8 878
			IV. Récupération de charges immobilières
			Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts localifs
			Récupération sur sinistres
			Indemnités des sinistres par les assureurs
			Frais de gestion immobilière
			Honoraires de gérance perçus

31.12.2021 (en milliers €)			
	À CHARGE	NET	RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	-16 055		12 125
Récurrents	-5 934	-2 754	3 180
Réparations	-4 506	-1 828	2 678
Redevances de garantie totale	-961	-592	369
Primes d'assurance	-467	-334	133
Non récurrents	-10 121	-2 097	8 024
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-9 963	-2 073	7 890
Sinistres	-158	-24	27
			107
XII. Frais de gestion immobilière	-3 049	-2 128	921
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	-	921
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-3 049	-3 049	
X. Frais commerciaux	-2 824	-2 824	
Commissions d'agence	-1 875	-1 875	
Publicité	-562	-562	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-386	-386	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 790	-2 790	
XIII. Autres charges immobilières	-4 843	-4 843	
Charges immobilières	-29 561	-17 436	12 125
			IV. Récupération de charges immobilières
			Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts localifs
			Récupération sur sinistres
			Indemnités des sinistres par les assureurs
			Frais de gestion immobilière
			Honoraires de gérance perçus

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2022 et 2021, les origines des charges immobilières nettes supportées par le Groupe. La charge nette des "Réparations" et "Grosses réparations" diminue de 1,4 million € (de -3,9 millions € au 31 décembre 2021 à -2,5 millions € au 31 décembre 2022) et s'explique principalement par le rattrapage des travaux d'amélioration et de rénovation lourde réalisés en 2021, l'année précédente ayant été altérée par la pandémie.

La diminution des commissions d'agence de 1,2 million € (de -1,9 million € au 31 décembre 2021 à -0,7 million € au 31 décembre 2022) s'explique principalement par la location des projets livrés en 2021, c'est-à-dire le Quatuor et le Paradis Express.

La diminution de 0,9 million € des charges et taxes sur les immeubles non loués s'explique principalement par l'augmentation du taux de location de l'immeuble Central et par la vente (en 2021 et 2022) de certains immeubles vides du portefeuille de Fedimmo.

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 585	21 104
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	3 710	2 977
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	19 875	18 127
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-35 117	-30 463
Charges locatives exposées par le propriétaire	-13 692	-10 574
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-21 425	-19 888
Total	-11 532	-9 359

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes soient supportées par les locataires. Certains baux prévoient cependant d'autres conventions telles qu'une facturation forfaitaire des charges, lesquelles restent à risque du propriétaire, ou la prise en charge de certaines taxes par le propriétaire.

Ces rubriques tiennent également compte, depuis le 1^{er} janvier 2019, de l'impact de l'intégration de Silversquare ; la charge comprend les charges opérationnelles et précomptes et taxes des espaces de coworking. Les principales charges opérationnelles de Silversquare sont comptabilisées à ce niveau, qui est donc appelé à augmenter avec l'expansion du réseau de coworking. Au 31 décembre 2022, l'impact de Silversquare sur les charges locatives et les taxes s'élève à 9,4 millions €. En 2021, les charges locatives et les taxes de Silversquare s'élèvent à 7,7 millions €.

Les charges locatives et taxes nettes des activités immobilières s'élèvent donc à 21,0 millions € en 2021 et à 23,4 millions € en 2022.

9. AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

En 2022, cette rubrique est principalement impactée par des éléments non récurrents (clôture du compte bancaire de la copropriété WTC, ainsi que la vente de certificats verts).

10. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Frais de personnel	-10 458	-14 228
<i>Frais de personnel</i>	<i>-7 398</i>	<i>-9 499</i>
<i>Rémunération des Administrateurs et membres du Comité exécutif de Befimmo SA</i>	<i>-3 060</i>	<i>-4 729</i>
Frais de fonctionnement et communication	-3 601	-3 520
Frais IT	-5 631	-4 084
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-6 822	-2 598
Frais FSMA et Euronext	-105	-141
Taxes et TVA non récupérable	229	-219
Frais généraux de la Société	-26 387	-24 789

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille ou directement imputables comme charge opérationnelle d'un espace de coworking.

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support du Groupe (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes exerçant une fonction de support à l'activité), les rémunérations des membres du Comité exécutif et les rémunérations des Administrateurs, les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal, immobilier, etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

Les « frais de personnel » ont diminué par rapport à 2021 de 3,8 millions € et s'expliquent par la diminution du nombre de personnes des équipes de support du Groupe en 2022.

Au 31 décembre 2022, les « frais de fonctionnement et communication » sont stables par rapport au 31 décembre 2021. Ces frais comprennent principalement les frais de maintenance et de gestion des bureaux, les frais de communication et les frais d'assurance.

1 Les frais de personnel des équipes immobilières et des équipes liées aux espaces de coworking de la Société sont enregistrés dans les Charges immobilières.

Les « frais IT » ont augmenté par rapport à 2021, principalement en raison de l'amortissement accéléré des projets (effet unique).

La sous-rubrique « Honoraires », sur base récurrente, comprend principalement les frais d'experts pour l'évaluation du portefeuille, de consultants, d'avocats et les émoluments du Commissaire EY détaillés ci-dessous. Cette sous-rubrique comporte donc les frais liés aux projets courants et non courants de l'entreprise. L'augmentation de 4,2 millions € s'explique par des honoraires de conseil ponctuels liés à l'offre d'acquisition de Befimmo par Brookfield.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2022 s'élèvent à 82.670,90 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2022 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 7.705 € HTVA. Outre sa mission légale, EY a réalisé au cours de l'exercice 2022 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 13.500 € HTVA.

EY, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2022 de Fedimmo, ZIN in Noord, ZIN in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meifree, Vitalfree et Silversquare Belgium et ses filiales s'élèvent à 89.229,34 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par EY, ayant son siège social Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensch, Partner. Les honoraires pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2022 d'Axento SA et Kubissimmo SaRL s'élèvent à 22.583 € HTVA.

Outre sa mission légale, au cours de l'exercice 2022, EY (Luxembourg) n'a pas fourni de prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale.

Cette rubrique comprend également les frais inhérents à la cotation du Groupe sur un marché public (Euronext Brussels) ainsi que les frais de l'Autorité des Services et Marchés financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée.

Befimmo était une Société cotée en bourse jusqu'au 4 janvier 2023 et la Société a été soumise à un contrôle de régularité normal par la FSMA pendant toute l'année 2022, comme les années précédentes.

Effectifs du Groupe		31.12.2022	31.12.2021
Nombre de personnes liées par un contrat de travail		135	140
Dont:			
Équipe immobilière	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	56	60
Équipe de support	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	33	37
Équipe coworking	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	46	43
Équivalent temps plein moyen sur l'année		130,3	138,1
Dont:			
Équipe immobilière	Équivalent temps plein moyen sur l'année	54,7	58,8
Équipe de support	Équivalent temps plein moyen sur l'année	31,8	36,7
Équipe de coworking	Équivalent temps plein moyen sur l'année	43,8	42,6

11. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	106 394	114 865
Valeur comptable des immeubles vendus	-109 098	-108 964
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2 704	5 901

Au cours de l'exercice 2022, Befimmo a vendu l'immeuble Choux dans le CBD de Bruxelles et l'immeuble Ocean House en Périphérie bruxelloise. De son côté, Fedimmo a vendu 21¹ immeubles situés en Flandre et en Wallonie (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 et Marche-en-Famenne).

Au cours de l'exercice 2021, Befimmo a vendu l'immeuble Wiertz situé dans le CBD de Bruxelles et a vendu l'immeuble Planet 2 situé dans la périphérie de Bruxelles. De son côté, Fedimmo a vendu les immeubles situés à Deinze, Bilzen, Tienen, Diksmuide et Lokeren situés en Flandre et a vendu l'immeuble Binche situé en Wallonie.

¹ Hors Wandre, qui est considéré ici comme un actif financier.

Le montant repris sous l'intitulé « Valeur comptable des immeubles vendus » reprend le montant de la dernière juste valeur des immeubles sortis du portefeuille et, le cas échéant, le montant du goodwill affecté aux immeubles sortis du portefeuille.

12. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

VIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	94 398	146 833
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-240 652	-149 952
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-146 254	-3 119

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement comprennent les variations de la juste valeur des immeubles du portefeuille du Groupe ainsi que la juste valeur des baux de Silversquare (droit d'utilisation).

Sur l'année 2022, la variation de la juste des immeubles de placement hors loyers Silversquare s'élève à -143,1 millions € et la variation de la juste valeur des baux Silversquare s'élève à -3,1 millions €.

En 2021, ces montants étaient respectivement de +5,5 millions € pour les immeubles et de -8,6 millions € pour les baux.

13. AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE

XIX. Autres résultats sur portefeuille (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Étalement des gratuités	-4 381	-4 637
Autres	-462	-1 202
Autres résultats sur portefeuille	-4 843	-5 839

Cette rubrique comprend la compensation récurrente de l'effet de l'étalement des gratuités locatives accordées.

L'étalement des gratifications locatives et des concessions, comptabilisé selon les normes IFRS en revenus locatifs, est neutralisé ici, de sorte que l'effet est nul sur le résultat net du Groupe. Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents. Pour l'année 2022, il s'agit d'une dépréciation du goodwill sur la participation dans Fedimmo.

14. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
(+) XX. Revenus financiers	1 671	1 455
(+) Intérêts et dividendes perçus	622	1 241
(+) Redevances de location-financement et similaires	227	213
(+) Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	823	-
(+/-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-20 367	-14 893
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-12 874	-6 186
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	-1 851	-339
(-) Autres charges d'intérêts	-1 453	-1 619
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	2 201	2 622
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	2 201	2 622
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-6 390	-9 370
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-6 390	-9 370
(-) XXII. Autres charges financières	-8 200	-3 736
(-) Frais bancaires et autres commissions	-4 737	-3 278
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-1	-6
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	-	-452
(-) Autres	-3 462	-
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	131 951	30 579
(+/-) Instruments de couverture autorisés	131 187	30 922
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	131 187	30 922
(+/-) Autres	765	-344
(+/-) Résultat financier	105 056	13 404

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -26,9 millions € au 31 décembre 2022, par rapport à -17,2 millions € au 31 décembre 2021.

La diminution du sous-titre « Intérêts et dividendes perçus » des « Revenus financiers » est liée à l'augmentation du taux d'intérêt combinée à la diminution du volume des billets de trésorerie au cours de l'année 2022.

Le sous-titre « Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires » des « Revenus financiers » est lié au gain réalisé sur la vente de l'actif financier « Wandre » (comptabilisé dans la rubrique « Créances de location-financement » du Bilan, voir également la note 21).

Les « Charges d'intérêts nettes » augmentent de 5,5 millions € en raison de l'augmentation de la dette moyenne, de l'augmentation des taux d'intérêt, des coûts du crédit-relais conclu dans le cadre de l'offre publique d'acquisition volontaire et de l'augmentation de la marge des facilités existantes liée à la dégradation de la note de S&P.

L'impact des charges d'intérêt financières liées aux dettes IFRS 16 dans la sous-rubrique « Autres charges d'intérêts » (principalement liées aux baux externes de Silversquare) s'élève à 1,4 million € en 2022, contre 1,5 million € dans les comptes au 31 décembre 2021.

La sous-rubrique « Autres » de la rubrique « Autres charges financières » est principalement due au coût de clôture lié au remboursement anticipé de l'EUPP en raison du changement de contrôle (par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA) et du changement de statut.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à +132,0 millions € pour l'exercice 2022. Le poste « Instruments de couverture autorisés » comprend les gains enregistrés sur les produits forward et option (131,2 millions €, y compris les CVA et DVA), acquis dans le cadre de la politique de couverture du Groupe.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à +30,6 millions € sur l'exercice 2021. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend des moins-values constatées sur les produits forward (+30,7 millions €, CVA/DVA inclus) et les plus-values constatées sur les produits option (0,2 million €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture du Groupe.

Une liste des instruments de couvertures est reprise dans la note 33.B de ces états financiers.

Tel que requis par la norme IFRS 7 - *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	Total		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Actifs financiers évalués au coût amorti		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Revenus financiers	1 671	1 455	-	-	1 058	214	613	1 241
Charges d'intérêts nettes	-20 367	-14 893	-3 291	-5 246	-77	-87	-16 998	-9 560
Autres charges financières	-8 200	-3 736	-1	-6	-469	-	-7 730	-3 730
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	131 951	30 579	131 187	30 528	-	-	765	51
Total résultat sur actifs/passifs financiers	105 056	13 404	127 896	25 275	512	126	-23 350	-11 997

15. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous :

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Impôts courants de l'exercice	-1 119	-1 292
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	-	284
Impôts différés	62	-44
Impôts des sociétés	-1 057	-1 051

Befimmo était une Société Anonyme disposant du statut de SIR publique durant l'année 2022¹. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 25,00% en 2022 et 2021) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

Les filiales Fedimmo SA, ZIN in Noord SA, ZIN in Noord 2025 SA et Loi 52 SA qui ont le statut de SIR institutionnelle², sont donc également soumises au même régime fiscal que Befimmo SA.

Befimmo Property Services SA, Meirfree SA, Vitalfree SA et Silversquare Belgium SA sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (25,00% en 2022 et 2021) sur leur base imposable.

Axento SA, Kubissimmo SàRL et Silversquare Luxembourg SA (filiale de Silversquare Belgium SA) sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés luxembourgeois. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés sur sa base imposable.

Les « impôts courants de l'exercice » comprennent la charge d'impôt sur le résultat de l'exercice en cours. Le montant repris dans la rubrique ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs concerne une reprise d'une provision pour risques fiscaux divers en 2021.

Courant l'exercice 2022, le passif d'impôt différé enregistré pour Axento a été ajusté pour un montant total de +62 milliers €, découlant de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. L'« Impôt différé » était de -44 milliers € en 2021.

16. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	34 195	89 370
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	27 003 495	27 011 100
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	27 005 436	27 027 104
Résultat par action (de base et dilué) (en €) (part du groupe)	1,27	3,31
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	11 715 ³	34 054
Solde du dividende (brut)	54 226 ⁴	15 690
Dividende brut total de l'exercice	65 941	49 744
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	2,44	1,84

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'exercice concerné.

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

17. GOODWILL

Goodwill Fedimmo

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une réduction du goodwill de 3.422 milliers € a été enregistrée suite à la vente de 20 immeubles au cours de l'exercice 2022. Les montants du goodwill, liés aux immeubles cédés, ont été extournés afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Au cours de l'exercice 2022, une autre réduction de la valeur du goodwill de 462 milliers € a été enregistrée dans le segment Flandre, suite au test de dépréciation expliqué ci-après. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

1 En raison du squeeze-out en janvier 2023, la Société a changé son statut à un Fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS).

2 Les sociétés ont changé de statut pour devenir un Fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) le 1^{er} février 2023.

3 Payé en février 2023.

4 Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 15 juin 2023.

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
COÛT		
Solde de début d'exercice	9 087	9 731
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	-3 422	-644
Solde de fin d'exercice	5 666	9 087
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	-1 339	-487
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	-462	-852
Solde de fin d'exercice	-1 801	-1 339
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	7 748	9 244
Valeur en fin d'exercice	3 864	7 748

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur localisation par secteur géographique. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Secteur (en milliers €)	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100% et la dépréciation des exercices précédents)			Dépréciation (de l'exercice)
	Goodwill		Valeur d'utilité	
Bruxelles centre	597	30 345	30 491	-
Bruxelles quartier Léopold	2 010	117 841	118 727	-
Wallonie	325	7 293	7 595	-
Flandre	933	38 457	38 462	-462
Portefeuille total	3 864	193 935	195 275	-462

TEST DE DÉPRÉCIATION

Au terme de chaque clôture comptable, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté sur la base des secteurs géographiques) en comparant la valeur comptable des groupes d'immeubles (y compris le goodwill affecté à 100%) à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des groupes d'immeubles est déterminée par l'expert immobilier sur la base d'un calcul d'actualisation des flux de trésorerie générés par ces immeubles, calcul dont les hypothèses sont conformes aux prescrits de la norme IAS 36 - *Dépréciation d'actifs*.

Cette valeur d'usage est inférieure à la valeur d'investissement des immeubles pour UGT Wallonie et pour UGT Flandre. Le résultat du test effectué au 31 décembre 2022 (repris dans le tableau ci-dessus) indique qu'une dépréciation de 462 milliers € doit être comptabilisée car la valeur d'usage de ces secteurs est inférieure à la valeur comptable. Cette dépréciation a été comptabilisée au 31 décembre 2022.

TEST DE SENSIBILITÉ

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une dépréciation supplémentaire devrait être enregistrée pour toute diminution de la valeur brute du portefeuille (1 € de dépréciation supplémentaire en cas de diminution de la valeur brute de 208 €). Au-delà de ce niveau, une augmentation supplémentaire de 1% de ce taux entraînerait une dépréciation de 9.329 € de la valeur du goodwill.

Goodwill Silversquare

La consolidation de Silversquare a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill est enregistré dans les comptes consolidés au 1^{er} janvier 2020.

TEST DE DÉPRÉCIATION

Un exercice de valorisation du groupe Silversquare a été réalisé dans le cadre de la clôture annuelle des comptes (valorisation réalisée par un expert indépendant et par le biais d'une méthode d'actualisation de cash flows futurs). Il en ressort que la valeur du groupe est supérieure à la valeur d'acquisition, donc aucune comptabilisation de dépréciation est nécessaire.

TEST DE SENSIBILITÉ

Un test de sensibilité a été réalisé sur les deux principales composantes de la valorisation du groupe Silversquare à savoir, le chiffre d'affaires et le taux d'actualisation des cash flows estimés (WACC). Étant donné que le goodwill n'a pas été déprécié pour la clôture de 2022, le test de sensibilité ne semble pas pertinent dans ce contexte.

18. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Immeubles disponibles à la location	2 320 954	2 470 491
Juste valeur portefeuille hors Silversquare	2 287 539	2 433 960
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	33 415	36 531
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	446 342	390 695
Immeubles de placement	2 767 296	2 861 185

Au 31 décembre 2022, la rubrique « Autres - Immeubles en cours de construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles suivants : Knokke, Loi 44 et Loi 52, Pachéco et PLXL, ainsi que les projets Courbevoie, A-Tower, ZIN et WTC 4. En comparaison, au 31 décembre 2021, la rubrique « Autres — Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles suivants : Knokke, Loi 44 et Loi 52 ainsi que les projets PLXL, Courbevoie, A-Tower, ZIN, Paradis Express et WTC 4.

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Immeubles de placement	17 759	13 133
Actifs détenus en vue de la vente	17 759	13 133

La rubrique des « Actifs détenus en vue de la vente » comprend six immeubles du portefeuille Fedimmo, dont deux sis en Flandre et quatre en Wallonie.

(en milliers €)	
Valeur comptable au 31.12.2020	2 761 229
dont : - Immeubles de placement	2 739 649
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 694 479
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	45 170
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	21 581
Acquisitions	55 985
Autres investissements	158 561
Cessions	-98 337
Variations de la juste valeur	5 757
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	-8 639
Variations de la juste valeur	-8 639
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	-237
Variations de la juste valeur	-237
Valeur comptable au 31.12.2021	2 874 319
dont : - Immeubles de placement	2 861 185
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 824 655
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	36 531
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	13 133
Acquisitions	6 811
Autres investissements	155 855
Cessions	-105 676
Variations de la juste valeur	-143 026
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	-3 116
Variations de la juste valeur	-3 116
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	-112
Variations de la juste valeur	-112
Valeur comptable au 31.12.2022	2 785 055
dont : - Immeubles de placement	2 767 296
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare ¹	2 733 881
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	33 415
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	17 759

1 Dont 1.737 milliers € correspond à un droit d'usage de terrains.

Au cours de l'exercice 2022, les acquisitions de 6,8 millions € concernent l'avancement de la construction du projet Courbevoie situé en Wallonie.

Au cours de l'exercice 2021, Befimmo a acquis l'immeuble Cubus situé à Luxembourg-ville, le projet Courbevoie situé en Wallonie et le projet A-Tower situé en Flandre.

En 2022, 155,9 millions € ont été investis dans des travaux en portefeuille dont 148,2 millions € dans des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Les principaux investissements ont porté sur le projet ZIN (126,9 millions €), le projet Quatuor (4,5 millions €), le projet A-Tower (4,2 millions €) le projet Paradis Express (5,5 millions € pour la partie bureaux) et le projet PLXL (2,8 millions €).

En 2021, 158,6 millions € ont été investis en travaux dans le portefeuille, dont 138,3 millions € dans des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Les principaux investissements ont porté sur le projet ZIN (58,2 millions €), le projet Quatuor (46,3 millions €), le projet Paradis Express (28,6 millions €) et la rénovation de l'immeuble Central (15,3 millions €).

Au cours de l'exercice 2022, Befimmo a vendu l'immeuble Choux dans le CBD de Bruxelles et l'immeuble Ocean House en Périphérie de Bruxelles. Fedimmo a vendu 21¹ immeubles situés en Flandre et en Wallonie (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 et Marche-en-Famenne).

Les immeubles qui ont quitté le portefeuille en 2022 ont contribué à hauteur de 13,1 millions € au résultat d'exploitation immobilier en 2022.

Au cours de l'exercice 2021, Befimmo a vendu l'immeuble Wiertz situé dans le CBD de Bruxelles et l'immeuble Planet 2 situé dans la périphérie de Bruxelles. Fedimmo a vendu les parties résidentielles du projet Paradis Express. Fedimmo a également réalisé la vente de cinq immeubles en Flandre et un en Wallonie : Bilzen, Deinze, Diksmuide, Lokeren, Tienen et Binche.

La note 36 comprend des informations supplémentaires concernant l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IFRS 13.

La norme IFRS 16 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Les droits d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux sont valorisés à leur juste valeur (voir principales méthodes comptables). La sous-rubrique « Autres droits d'usage » comprend le droit d'usage des terrains.

19. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

B. Immobilisations incorporelles (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Immobilisations incorporelles	2 355	6 176
Immobilisations incorporelles	2 355	6 176

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Immobilisations à usage propre	3 514	3 973
Autres	15 820	15 145
Autres immobilisations corporelles	19 334	19 118

Au 31 décembre 2022, les immobilisations incorporelles comprennent principalement les coûts liés au développement dans le cadre de la digitalisation de l'entreprise. Cette diminution s'explique par l'amortissement accéléré des projets.

La sous-rubrique "Immobilisations corporelles à usage propre" comprend principalement l'ensemble des aménagements (nets d'amortissements). À partir de 2021, elle comprend également les droits d'utilisation dans les contrats de location de voitures et de copieurs (voir note 2.5 pour les règles comptables appliquées à ces états financiers).

La rubrique « Autres » comprend les droits d'usage des contrats de location de voitures, copieurs et des emplacements de parking (voir la note 2.5 pour les règles comptables de ces états financiers). À partir de 2021, il comprend également les développements IT réalisés dans les espaces de coworking (nets d'amortissements).

¹ Hors Wandre, qui est considéré ici comme un actif financier.

20. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	127 807	6 514
Participations dans entreprises liées ou avec un lien de participation	500	-
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	127 307	6 514
Option - CAP	3 681	260
Forward - IRS	123 626	6 253
Prêts et créances	17	-
Autres	386	387
Actifs financiers non courants	128 210	6 901
B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	-	6
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	-	6
Forward - IRS	-	6
Prêts et créances	143	1
Actifs financiers courants	143	7

La rubrique « Actifs à la juste valeur via le résultat - instruments de couverture autorisés » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IFRS 9 - *Instruments financiers*, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 28 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2022 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS et CAP appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties du Groupe.

21. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

F. Créances de location-financement (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Tréfonds sur immeubles	3 693	4 019
Contrats de location-financement	-	793
Créances de location-financement	3 693	4 812
C. Créances de location-financement (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Contrats de location-financement	-	149
Créances de location-financement	-	149

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IFRS 16) et des tréfonds sur immeubles. Le contrat de location-financement se situe sur l'immeuble situé à Wandre. L'immeuble Wandre a été vendu au cours de l'exercice 2022, générant un gain réalisé de 0,8 million € (voir note 15).

22. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit des revenus des contrats des membres des espaces de coworking, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 33.A de ces états financiers) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition du Groupe sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.

23. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Impôts	3 134	11 622
Autres	89	70
Créances fiscales et autres actifs courants	3 223	11 692

En 2022, la sous-rubrique "Impôts" est principalement constituée de la TVA à récupérer auprès de l'administration de la TVA sur le projet de développement Paradis Express. En 2021, la sous-rubrique "Impôts" comprend principalement la TVA à récupérer auprès de l'administration de la TVA sur les projets de développement Quatuor et Paradis Express. La sous-rubrique « Impôts » comprend principalement les avances faites à l'Administration TVA.

24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Équivalents de trésorerie	-	462
Valeurs disponibles	90 698	1 560
Total	90 698	2 022

Le Groupe étant structurellement endetté, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires du Groupe. Le montant est exceptionnellement important au solde de clôture 2022 en raison de la vente d'un portefeuille d'immeubles Fedimmo réalisée le 30 décembre 2022.

25. COMPTES DE RÉGULARISATION — ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Charges immobilières payées d'avance	1 484	3 898
Autres	2 102	1 680
Comptes de régularisation	3 586	5 578

Cette rubrique comprend :

- > Les charges immobilières payées d'avance ;
- > Sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés aux IRS receveurs (1,4 million €).

Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 33 de ces états financiers.

26. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
A. Capital	398 357	398 357
(+) Capital souscrit	413 277	413 277
(-) Frais d'augmentation de capital	-14 920	-14 920
B. Primes d'émission	861 905	861 905
C. Réserves	353 021	314 592
(+) (a) Réserve légale	25	-
(+/-) (b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	279 657	182 316
(+/-) (b2) Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	-11 664	-1 903
(+/-) (e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-20 953	-55 049
(-) (h) Réserve pour actions propres	-71 307	-70 375
(+/-) (j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension	657	-817
(+/-) (m) Autres réserves	14 159	12 084
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	162 447	248 335

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice.

Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (55,3 millions €) et le paiement du solde de dividende 2021 (-15,7 millions €), les réserves ont également été impactées en 2022 par le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels du plan de pension à prestations définies et à contributions définies (impact de 1,5 millions €), par le Performance Stock Units plan¹ (-0,5 million €), par le programme de liquidité des actions propres (-0,9 million €), par la valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires de Silversquare (-1,3 million €) et par l'affectation du résultat suite aux cessions d'immeubles en cours d'année.

Le nombre d'actions non détenues par le groupe est passé de 27.011.100 au 31 décembre 2021 à 27.003.495 actions au 31 décembre 2022, suite aux achats nets d'actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité mis en place fin 2020.

27. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Établissements de crédit	1 224 776	440 155
Autres	55 378	411 620
EUPP	14 200	367 040
Garanties reçues	3 863	3 417
Dettes financières IFRS 16	37 315	41 164
Dettes financières non courantes	1 280 154	851 775

B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Établissements de crédit	32 493	14 247
Autres	7 531	345 406
Billets de trésorerie	-	284 000
EUPP	-	54 991
Garanties reçues	2 979	2 198
Dettes financières IFRS 16	4 552	4 218
Dettes financières courantes	40 024	359 653

Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, le Groupe dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an comme back-up de ces billets de trésorerie. Le programme total de billets de trésorerie a été clôturé fin 2022 afin de respecter le nouveau cadre juridique en préparation à la fin de cette même année et qui est entré en vigueur le 1^{er} février 2023.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par le Groupe. Ces rubriques incluent donc également le financement effectué sous la forme de cession de créances ou de redevances d'usurfruits futures. Au 31 décembre 2022, le recours au financement bancaire est augmenté principalement en raison du remboursement de l'EUPP et des billets de trésorerie.

Au 31 décembre 2022, la Société dispose d'un crédit-relais d'un montant total de 1.265 millions €, dont 576,3 millions € sont utilisés au 31 décembre 2022. Le reste de la dette de la Société est prélevé sur les facilités bancaires existantes restantes.

La rubrique « Autres — EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 14,2 millions € à taux fixe. Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission des emprunts obligataires et des placements privés sont lissés sur la durée du financement.

La rubrique « Autres — Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires et des membres des espaces de coworking. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

La rubrique « Autres — Billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par le Groupe à la date de clôture.

La rubrique « Autres — Dettes financières IFRS 16 » reprend la dette liée aux droits d'usage inscrite à l'actif du bilan selon la norme IFRS 16, d'application depuis le 1^{er} janvier 2019.

1 Le plan a été annulé au cours de l'exercice 2022, conformément au squeeze-out du 4 janvier 2023.

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- > Des placements privés européens à taux fixes pour un montant de 14,2 millions € ;
- > Une ligne bancaire auprès d'un établissement de crédit de 14,25 millions € ; et
- > Des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2022 de 20,8 millions €.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable et le total des dettes à taux fixes valorisées à juste valeur au terme de l'exercice comptable 2022.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 31 décembre 2022, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit du Groupe (niveau 2).

La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	13 405	14 200
Ligne bancaire	2	13 451	14 250
Cession de créances de loyers futurs	2	20 643	20 799

28. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Instruments de couverture autorisés	17 120	27 081
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	17 120	27 081
<i>Forward - IRS</i>	17 120	27 081
Autres passifs financiers non courants	17 120	27 081

C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Instruments de couverture autorisés	0	392
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	0	392
<i>Option - SWAPTION</i>	-	1
<i>Forward - IRS</i>	0	391
Autres passifs financiers courants	0	392

Les rubriques « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » reflètent exclusivement la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IFRS 9 - *Instruments financiers*, qui ont une valeur négative. Dans le cas contraire, leur valeur est comptabilisée dans la rubrique équivalente de l'actif (voir note 20 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier — « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».

L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2022 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Le Groupe reçoit ces informations d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

29. PROVISIONS

A. Provisions non courantes (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Pensions	-	1 196
Provisions non courantes	-	1 196

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Autres	2 172	3 709
Provisions courantes	2 172	3 709

La sous-rubrique « Pensions » représente l'écart entre la valeur actualisée des engagements de pension et la juste valeur des actifs.

Les sous-rubriques « Autres » (courantes) concernent des litiges en cours, les travaux de mise en conformité et une provision liée à la vente de six immeubles du portefeuille de Fedimmo.

30. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Autres	3 925	7 362
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	3 925	7 362

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Autres	59 267	61 584
Fournisseurs	37 329	40 690
Locataires	12 208	10 763
Impôts, rémunérations et charges sociales	9 731	10 132
Dettes commerciales et autres dettes courantes	59 267	61 584

La rubrique « Autres » des dettes commerciales et autres dettes courantes est composée de trois sous-rubriques :

- > Fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services ;
- > Locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires ;
- > Impôts, salaires et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par le Groupe.

La rubrique « Autres » des dettes commerciales et autres dettes non courantes comprend principalement l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires de Silversquare (et valorisée à sa juste valeur).

31. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

32. COMPTES DE RÉGULARISATION

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Revenus immobiliers perçus d'avance	21 258	19 469
Intérêts et autres charges financières courus non échus	6 568	7 003
Autres	756	10 093
Comptes de régularisation	28 583	36 566

Cette rubrique comprend principalement :

- > Les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux, dont les montants de loyers reçus relatifs aux périodes ultérieures ;
- > Les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment sur les financements à taux fixes, et sur les instruments financiers de couverture ; et
- > Les autres régularisations.

Au 31 décembre 2021, la rubrique "Autres" concerne principalement une créance envers l'Administration de la TVA sur la TVA à récupérer sur les projets de développement Quatuor et Paradis Express de 9,4 millions €.

33. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque » de ce Rapport.

A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer à la page 35 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la répartition du portefeuille de locataires de Befimmo. Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale du Groupe au risque de crédit, et ce, par catégorie de contrepartie :

31.12.2022 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	128 210	127 307	903	-	-
F. Créances de location-financement	3 693	-	-	-	3 693
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	143	7	5	-	131
C. Créances de location-financement	-	-	-	-	-
D. Créances commerciales	34 564	2 026	25 283	7 252	2
E. Autres actifs courants	89	-	-	89	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	90 698	90 698	-	-	-
Total actifs financiers	257 396	220 037	26 191	7 341	3 826
31.12.2021 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	6 901	6 514	387	-	-
F. Créances de location-financement	4 812	-	-	793	4 019
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	7	6	-	-	1
C. Créances de location-financement	149	-	-	149	-
D. Créances commerciales	35 217	2 541	22 981	9 694	-
E. Autres actifs courants	70	-	-	70	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 022	2 022	-	-	-
Total actifs financiers	49 177	11 083	23 369	10 706	4 020

Les principaux éléments de la sous-rubrique « E. Actifs financiers non courants » et « B. Actifs financiers courants » sont des instruments financiers de couverture (considérés comme des instruments de négociation selon les normes IFRS) qui sont comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultat. Notons que la juste valeur des instruments financiers prend en compte le risque de crédit de Befimmo sur ses contreparties bancaires et celui de ses contreparties sur Befimmo, conformément à la norme IFRS 13.

À l'exception des instruments de couverture financière, tous les autres actifs financiers du tableau ci-dessus sont, selon la norme IFRS 9, dans la catégorie « Prêts et créances » et appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité d'opérateur immobilier et opérateur d'espaces de coworking, mais aussi lors d'opérations d'investissements, de désinvestissements ou de travaux, le Groupe a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		31.12.2022	31.12.2021
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	21 214	17 943
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	6 842	5 614
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	48 464	47 543
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		76 519	71 101

Le Groupe surveille régulièrement le recouvrement de ses créances. Les détails des échéances des dettes commerciales à la date de clôture se présentent comme suit :

Balance âgée des créances commerciales

(en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances	2 356 ¹	1 010	3 795	28 591	35 751
Totale réduction de valeur	-1 062	-67	-7	-51	-1 187
<i>Réserve selon « l'Expected credit loss model IFRS 9 »</i>	-4	-2	-7	-51	-64
<i>Réduction de valeur</i>	-1 058	-65	-	-	-1 123
Au 31.12.2022	1 294	943	3 788	28 539	34 564

Balance âgée des créances commerciales

(en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances	2 503 ¹	1 723	6 842	25 699	36 776
Totale réduction de valeur	-854	-4	-647	-54	-1 559
<i>Réserve selon « l'Expected credit loss model IFRS 9 »</i>	-5	-4	-14	-54	-77
<i>Réduction de valeur</i>	-849	-	-633	-	-1 482
Au 31.12.2021	1 649	1 728	6 195	25 645	35 217

Le Groupe valide, sur une base annuelle, que la réduction de valeur totale enregistrée (1.187 milliers €) reste supérieure à la réduction de valeur qui ressort de « l'expected loss model » défini par la norme IFRS 9 (64 milliers €). Le Groupe porte le risque final sur les créances commerciales. Pour certains locataires, un plan d'apurement de la dette peut être mis en place. À la fin de l'année 2022, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 617.479 € durant l'exercice 2022 (contre 1.118.124 € en 2021) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 822.907 € en 2022 (contre 82.750 € en 2021).

B. Risques liés aux financements, aux instruments financiers de couverture et à leur valorisation

Le lecteur est invité à se référer au rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Bimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change.

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Dettes à taux flottants	622 050	404 675
<i>Lignes bilatérales</i>	622 050	404 675
Dettes à taux fixes	654 241	443 684
<i>Lignes bilatérales</i>	585 712	14 682
<i>Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures</i>	17 014	20 799
EUPP	14 200	367 040
<i>Dettes financières IFRS 16</i>	37 315	41 164
Garanties reçues	3 863	3 417
B. Dettes financières non courantes	1 280 154	851 775
Dettes à taux flottants	28 100	339 391
<i>Lignes bilatérales</i>	28 100	10 400
<i>Billets de trésorerie</i>	-	284 000
EUPP	-	44 991
Dettes à taux fixes	8 945	18 065
<i>Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures</i>	3 785	3 614
EUPP	-	10 000
<i>Lignes bilatérales</i>	608	233
<i>Dettes financières IFRS 16</i>	4 552	4 218
Garanties reçues	2 979	2 198
B. Dettes financières courantes	40 024	359 653
Total endettement financier	1 320 177	1 211 429

Au 31 décembre 2022, les financements dont le Groupe dispose sont principalement constitués² :

- > Diverses lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 792,28 millions € ;
- > Un crédit-relais, conclu dans le cadre de l'offre publique d'acquisition volontaire, pour un montant de 1,265 millions € ;
- > Des placements privées européennes à taux fixe en euros pour un total de 14,2 millions €.
- > Divers emprunts à taux fixe, d'un montant total résiduel de 20,8 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo ;
- > Diverses lignes de crédit bilatérales à taux fixe d'un montant total de 0,4 million € avec amortissements mensuels jusqu'en 2025.

1 Montant principalement dû par les institutions publiques.

2 Les montants repris représentent les montants nominaux, hors impacts des lissages des frais d'émissions d'emprunt.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 108, a amené le Groupe à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2022) :

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Avr. 2024	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Avr. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,4030%	Juil. 2014	Jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7200%	Jan. 2016	Jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,0750%	Sept. 2015	Sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8430%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8100%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Avr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8000%	Avr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6500%	Avr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Jan. 2023	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Août 2018	Fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9080%	Oct. 2015	Oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9505%	Avr. 2018	Oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	0,7650%	Mai 2021	Nov. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7850%	Juil. 2021	Jan. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1020%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,1429%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Fév. 2025	Fév. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2138%	Jan. 2025	Avr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2050%	Déc. 2024	Juin 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,8650%	Déc. 2018	Déc. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,6490%	Jan. 2023	Juil. 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,7380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6975%	Sept. 2019	Juil. 2039	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6640%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,5400%	Jan. 2023	Juil. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6065%	Fév. 2025	Fév. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7375%	Jan. 2025	Jan. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Jan. 2016	Juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8260%	Jan. 2022	Août 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,3375%	Mai 2022	Fév. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1600%	Mai 2022	Fév. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9080%	Jan. 2022	Jan. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	55	0,4890%	Avril 2022	Jan. 2033	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,4200%	Avril 2022	Avril 2032	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Fév. 2025	Fév. 2028	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Oct. 2017	Juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,8070%	Mar. 2018	Mar. 2026	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	Avril 2022	Jan. 2040	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	30	0,9080%	Avril 2022	Oct. 2025	Euribor 3 mois

La mise en application de la politique de couverture se concrétise par des acquisitions récurrentes d'instruments de couverture de type optionnel ou d'IRS. Au 31 décembre 2022, le ratio de couverture est de 49,3%. La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2021 est présentée ci-dessous.

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	Option	20	1,15%	Jan. 2016	Jan. 2022	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Avr. 2024	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Avr. 2024	Euribor 3 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option	20	0,55%	Jan. 2016	Jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,5670%	Déc. 2017	Sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,4030%	Juil. 2014	Jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7200%	Jan. 2016	Jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,0750%	Sept. 2015	Sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8430%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8100%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Avr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8000%	Avr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6500%	Avr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Avr. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Jan. 2023	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Août 2018	Fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,9210%	Fév. 2025	Août 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,9300%	Août 2018	Fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9080%	Oct. 2015	Oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,8500%	Fév. 2016	Fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8170%	Fév. 2017	Fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9505%	Avr. 2018	Oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	0,7650%	Mai 2021	Nov. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7660%	Oct. 2017	Jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7850%	Juil. 2021	Jan. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1020%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,1429%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Fév. 2025	Fév. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2138%	Jan. 2025	Avr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2050%	Déc. 2024	Juin 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,8650%	Déc. 2018	Déc. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,6490%	Jan. 2023	Juil. 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,3700%	Jan. 2020	Jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,7380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6975%	Sept. 2019	Juil. 2039	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6640%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,5400%	Jan. 2023	Juil. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6065%	Fév. 2025	Fév. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7375%	Jan. 2025	Jan. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	2,9910%	Jan. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8260%	Jan. 2022	Août 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Jan. 2016	Juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Fév. 2025	Fév. 2028	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	30	2,9910%	Jan. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Oct. 2017	Juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,3700%	Avr. 2021	Jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,8070%	Mar. 2018	Mar. 2026	Euribor 3 mois

¹ La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêt, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2022 a été impactée par la prise en compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Befimmo reçoit ces informations d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouve ci-dessous :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2022		
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. & II.B.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	
Option	2	3 681	-	
Forward	2	123 626	-17 120	
		127 307	-17 120	

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2021		
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. & II.B.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	
Option	2	260	-1	
Forward	2	6 259	-27 472	
		6 520	-27 473	

Le Groupe n'effectue pas de compensation de valeur de ses instruments financiers comptabilisés à l'actif et au passif du bilan. Les montants des actifs financiers et des passifs financiers repris dans la situation financière sont donc des montants bruts.

Les conventions ISDA avec les contreparties sur les instruments financiers prévoient la compensation entre les instruments financiers de couverture portés à l'actif et ceux portés au passif du bilan en cas de défaut. Aucun collatéral n'a été échangé entre les parties. L'effet potentiel de la compensation des contrats des instruments financiers de couverture est repris ci-dessous :

Effet des accords de compensation exécutoire (en milliers €)	I.E.b. & II.B.b. Actifs à la juste valeur via le résultat		I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	131 952	6 848 ¹	18 874	28 083 ¹
Compensation exécutoire	-18 874	-6 848	-18 874	-6 848
Montants nets	113 079	-	-	21 235

Conformément aux principales politiques comptables, les changements de la valeur des produits dérivés détenus par le Groupe au cours de l'exercice comptable sont décrits dans le tableau suivant :

¹ Les montants 131.952 milliers € et 18.874 milliers € s'entendent hors CVA/DVA.

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	Juste valeur finale
Exercice 31.12.2022	-20 953	-46	131 187	-1	110 187
Exercice 31.12.2021	-55 050	3 174	30 922	-	-20 953

Dans le cadre de sa politique de couverture, le Groupe a procédé durant l'exercice à différentes opérations sur instruments de couverture :

- > Prolongation d'une IRS de 20 millions € pour six années supplémentaires, jusqu'en août 2032 ;
- > Prolongation d'une IRS de 25 millions € pour quatre années supplémentaires, jusqu'en janvier 2032 ;
- > Prolongation d'une IRS de 25 millions € pour cinq années supplémentaires, jusqu'en février 2032 ;
- > Prolongation d'une IRS de 30 millions € pour six années supplémentaires, jusqu'en février 2032 ;
- > SWAP miroir avec une IRS « payeur » avec une échéance en 2032 et une IRS « receveur » avec une échéance en 2025 ;
- > Restructuration avec une IRS « receveur » de 25 millions € (miroir de l'existant) et une nouvelle IRS « payeur » de €55 millions, réduisant la période de couverture de sept ans et augmentant le montant couvert de 30 millions €.

Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2022, un montant de dette de 529,7 millions € (représentant 41,5% de la dette totale) est financé à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixes via des IRS). Le solde de la dette, soit 746,6 millions €, est financé à taux variables mais est partiellement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen de deux CAP pour un montant nominal de 100 millions €. En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 3,1 millions € (en base annuelle).

Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2022, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 1,2 million € (en base annuelle).

C. Risque de liquidité financière

Le lecteur est invité à se référer à la page 150 de ce Rapport pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par le Groupe.

PASSIF (31.12.2022)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	1 280 154	-	1 258 537	21 617
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	37 315	-	15 698	21 617
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	3 925	-	3 925	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	40 024	40 024	-	-
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	4 552	4 552	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	51 757	51 757	-	-
E. Autres passifs courants	3 491	3 491	-	-
Total passifs financiers	1 375 859	91 781	1 262 462	21 617
PASSIF (31.12.2021)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	851 775	-	650 148	201 628
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	41 164	-	15 790	25 374
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 362	-	7 362	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	359 653	359 653	-	-
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	4 218	4 218	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	53 174	53 174	-	-
E. Autres passifs courants	1 675	1 675	-	-
Total passifs financiers	1 273 639	414 502	657 510	201 628

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13 et sont comptabilisés au coût amorti. Selon IFRS 13, la dette mise à la juste valeur appartient au niveau 2.

34. VARIATIONS DE L'ENDETTEMENT RELATIF AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Le tableau suivant vise à améliorer les informations relatives à la variation de l'endettement relatif aux opérations de financement, que cette variation provienne de mouvements de trésorerie ou non.

	I. E. et II.B. Actifs financiers non courants et courants	I.C. et II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	I.B. et II.B. Dettes financières non courantes et courantes	Passifs nets
Au 31 décembre 2020	9 216	-62 973	-1 053 283	-1 107 040
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	-453	3 159	-157 271	-154 566
Placements privés obligataires européens			-5 000	-5 000
Augmentation des dettes financières			-155 370	-155 370
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-453	3 159		2 705
Remboursement dettes financières IFRS 16			3 100	3 100
Changements sans contrepartie de trésorerie	-1 854	32 341	-875	29 612
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	-1 854	32 341		30 487
Variations des frais d'émissions de dettes activés			-206	-206
Variations dettes financières IFRS 16 depuis le 1 janvier 2021			-669	-669
Au 31 décembre 2021	6 908	-27 473	-1 211 429	-1 231 994
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	611	-	-112 270	-111 659
Remboursement Placements privés obligataires européens			407 831	407 831
Remboursement Commercial Paper			284 000	284 000
Augmentation des dettes financières			-808 006	-808 006
Instruments de couverture et autres actifs financiers	611			611
Remboursement dettes financières IFRS 16			3 906	3 906
Changements sans contrepartie de trésorerie	120 834	10 353	3 521	134 708
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	120 834	10 353		131 187
Variations des frais d'émissions de dettes activés			3 912	3 912
Variations dettes financières IFRS 16 depuis le 1 janvier 2022			-391	-391
Au 31 décembre 2022	128 353	-17 120	-1 320 177	-1 208 945

35. AVANTAGES DU PERSONNEL

Les collaborateurs engagés à partir du 1^{er} janvier 2016 bénéficient d'un régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies.

Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 bénéficiaient d'un régime de pension complémentaire à prestations définies et se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1^{er} janvier 2016. Conformément à la loi, les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée. Le régime de pension complémentaire à prestations définies est maintenu pour les collaborateurs ayant décidé de continuer à en bénéficier.

A. Régime à contributions définies

Dans un plan de pension de type cotisation définie, les employeurs ne supportent pas de risques financiers ou actuariels directs. Néanmoins, ils restent exposés à différents risques, principalement le risque de rendement (la législation belge imposant en effet aux employeurs de garantir un rendement minimum qui pourrait être supérieur au rendement obtenu par la compagnie d'assurance).

De ce fait, et conformément à la norme IAS 19, la valeur actuelle de l'obligation et celle des actifs de ce plan de pension de type « Cotisations définies » ont également été évaluées et les écarts actuariels qui en découlent ont été comptabilisés directement en capitaux propres. Au 31 décembre 2022, le montant concerné s'élève à zéro, la valeur actuelle de l'obligation étant évaluée à 5.199 milliers € et celle des actifs du plan est égale.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif/déficit)	Effet du plafond de l'actif (Actif/passif net)
Au 31 décembre 2020	3 990	-3 296	694	694
Coût des services dans le compte de résultat				
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 044	-	1 044	1 044
Coût des services passés (effet de réductions inclus)				
Règlement (gain)/perte				
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat				
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	29	-22	7	7
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 074	-22	1 052	1 052
Ecart actuariels résultant de				
Changements des hypothèses démographiques				
Changements des hypothèses financières	-272		-272	-272
Ajustements liés à l'expérience	160		160	160
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		-84	-84	-84
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	-112	-84	-196	-196
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	962	-106	856	856
Cotisations effectués par l'employé				
Cotisations effectués par l'employeur		-1 015	-1 015	-1 015
Prestations servies des actifs du régime	-164	164	-	-
Prestations servies directement par l'employeur				
Flux de trésorerie	-164	-852	-1 015	-1 015
Au 31 décembre 2021	4 788	-4 254	534	534
Coût des services dans le compte de résultat				
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 180	-	1 180	1 180
Coût des services passés (effet de réductions inclus)				
Règlement (gain)/perte				
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat				
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	53	-42	11	11
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 232	-42	1 191	1 191
Ecart actuariels résultant de				
Changements des hypothèses démographiques				
Changements des hypothèses financières	-487		-487	-487
Ajustements liés à l'expérience	-173		-173	-173
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		-56	-56	-56
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	-660	-56	-716	-716
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	573	-98	475	475
Cotisations effectués par l'employé				
Cotisations effectués par l'employeur		-1 010	-1 010	-1 010
Prestations servies des actifs du régime	-162	162	-	-
Prestations servies directement par l'employeur				
Flux de trésorerie	-162	-847	-1 010	-1 010
Au 31 décembre 2022	5 199	-5 199	-	-

Les contributions attendues pour l'exercice 2023 pour ce plan sont estimées à 1.082 milliers €.

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

B. Régime à prestations définies

Ce régime prévoit le versement d'une pension de retraite et d'une pension de survivant. À la demande de l'affilié, les prestations peuvent être versées sous forme de capital. Ce plan de pension est exposé à divers risques, notamment le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés des actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque de gestion, le risque de modification des pensions statutaires et le risque lié à l'évolution de l'espérance de vie. Une évaluation actuarielle est effectuée chaque année conformément à la norme IAS 19 par des actuaires indépendants. La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/déficit	Effet du plafond de l'actif (Actif)/passif net
Au 31 décembre 2020	12 140	-9 446	2 694	2 694
Coût des services dans le compte de résultat				
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	124		124	124
Coût des services passés (effet de réductions inclus)				
Règlement (gain)/perte				
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat				
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	74	-57	17	17
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	198	-57	141	141
Ecart actuariel résultant de				
Changements des hypothèses démographiques				
Changements des hypothèses financières	-716		-716	-716
Ajustements liés à l'expérience	-682		-682	-682
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		-755	-755	-755
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	-1 398	-755	-2 153	-2 153
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	-1 200	-812	-2 012	-2 012
Cotisations effectués par l'employé	5	-5	-	-
Cotisations effectués par l'employeur		-20	-20	-20
Prestations servies des actifs du régime	-3	3	-	-
Prestations servies directement par l'employeur				
Flux de trésorerie	3	-23	-20	-20
Au 31 décembre 2021	10 942	-10 280	662	662
Coût des services dans le compte de résultat				
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	111		111	111
Coût des services passés (effet de réductions inclus)				
Règlement (gain)/perte				
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat				
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	92	-85	7	7
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	203	-85	118	118
Ecart actuariel résultant de				
Changements des hypothèses démographiques				
Changements des hypothèses financières	-2 603		-2 603	-2 603
Ajustements liés à l'expérience	-1 624		-1 624	-1 624
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		763	763	763
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	-4 226	763	-3 463	-3 463
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	-4 024	678	-3 345	-3 345
Cotisations effectués par l'employé	5	-5	-	-
Cotisations effectués par l'employeur		-21	-21	-21
Prestations servies des actifs du régime	-1 673	1 673	-	-
Prestations servies directement par l'employeur				
Flux de trésorerie	-1 667	1 647	-21	-21
Au 31 décembre 2022	5 251	-7 955	-2 704	-2 704

Le coût des services fournis est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2022 est de -7,42%, calculé en pondérant les taux de rendement sur les assurances-groupe (branches 23 et 21). Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- > Assurance de groupe (branche 21) : 1.697 milliers € (valeur actualisée des prestations d'assurance financées) ;
- > Assurance de groupe (branche 23) : 6.258 milliers € investis dans des fonds dont les actifs se répartissent de la façon suivante : 39% actions, 52% obligations, 9% cash et autres placements.

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

La durée des obligations de pension pour les participants au plan est de 20 années. Les obligations de pension sont financées selon la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice 2022 est négatif à hauteur de -676 milliers €. Pour l'exercice 2021, celui-ci était positif à hauteur de +812 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.2022	31.12.2021
Taux d'actualisation	3,20%	0,90%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,30%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	3,20%	0,90%
Taux attendu d'augmentation des pensions	2,30%	2,00%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2023 pour ce plan sont estimées à 19 milliers €.

Une analyse de sensibilité de l'obligation de pension à la variation de différentes hypothèses a également été menée :

Paramètres	Hypothèses	Impact sur la valeur actuelle de l'obligation
Taux d'actualisation	0,50%	-8,00%
Taux d'actualisation	-0,50%	9,21%
Taux d'inflation	0,50%	8,81%
Taux d'inflation	-0,50%	-7,49%
Taux de croissance de salaires	0,50%	7,92%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	-7,43%
Espérance de vie	+ 1 an	4,00%

36. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13¹

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5%² résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur des biens immobiliers sis au Grand-Duché de Luxembourg.

A. Valorisation à la juste valeur au 31 décembre 2022

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	2 285 802	2 285 802
Bruxelles CBD et assimilé	1 457 756	1 457 756
Bruxelles décentralisé	62 966	62 966
Bruxelles périphérie	74 341	74 341
Flandre	261 616	261 616
Wallonie	256 097	256 097
Luxembourg ville	173 024	173 024
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	446 342	446 342
Immeubles détenus en vue de la vente	17 759	17 759
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 749 903	2 749 903

¹ Hors droits d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux et droits d'usage des terrains (IFRS 16).

² Niveau moyen des frais payés sur les transactions tels que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

B. Techniques de valorisation utilisées pour le niveau 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme. Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants¹ de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille dont voici les éléments principaux :

- > La méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par l'immeuble : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien. Au sein du collège d'experts de Befimmo, cette technique est appliquée selon deux variantes :
 - > Une méthode « classique » qui estime les revenus futurs nets de charges estimés par l'expert, sur la base des baux en cours et des éventuelles hypothèses de renégociation, indexés annuellement selon une hypothèse basée sur les perspectives du marché et actualisés selon un rythme reflétant à la fois l'état des marchés immobiliers et financiers et la qualité du locataire. La valeur résiduelle est calculée en capitalisant un revenu estimé de la relocation de l'immeuble, diminué d'un montant pour les travaux, la vacance locative et les coûts de commercialisation estimés pour la relocation sur la base des hypothèses définies.
 - > Une méthode dite « Term & Reversion », consistant à calculer d'une part la valeur actualisée des revenus contractuellement fermes à la date d'évaluation et d'autre part la valeur résiduelle au terme des contrats en cours. La valeur actualisée des revenus est calculée sur base des revenus non indexés actualisés à un taux hors inflation ; tandis que la valeur résiduelle est calculée surface par surface de manière similaire à la méthode classique, également actualisée à un taux hors inflation.
- > La méthode de capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.

Ces méthodes de valorisation sont appliquées aux immeubles du portefeuille tenant compte du fait que ceux-ci sont utilisés de manière optimale (« highest and best use ») au niveau de leur affectation (ex. : un immeuble de bureau ayant un meilleur potentiel de valeur en affectation commerciale est valorisé compte tenu de la création de valeur potentielle liée à cette réaffectation). Par ailleurs, les experts ont également tenu compte dans leur évaluation de la localisation des biens, de l'âge et l'état d'entretien du bâtiment, de la durée résiduelle des baux en cours et du taux de vacance (sur base des contrats de location signés). Toutes ces informations sont consultables dans le rapport de gestion aux pages 34 à 38. Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m² ou de rendements initiaux sur contrats en cours. Pour les projets en cours de développement et pour certains immeubles arrivant en fin de vie, leur valeur est généralement calculée selon une approche d'évaluation résiduelle, à savoir la capitalisation d'une valeur locative estimée du projet après sa rénovation/construction, éventuellement corrigée d'un gain ou d'une perte locative si le projet est déjà prêté, moins le montant des travaux restant à réaliser avant la livraison de l'immeuble, et le cas échéant une marge reflétant le risque de l'opération. Lorsque des surfaces en projet sont prêté, la partie prêté et la durée de bail sont consultables à la page 39 de ce Rapport. D'autres informations au sujet de ces projets, comme le délai de construction estimé et le coût résiduel des travaux, sont également disponibles aux pages 39 à 45 de ce Rapport.

C. Évolutions de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice (niveau 3)

(en milliers €)

Balance d'ouverture au 31 décembre 2021	2 835 939
Variation de la juste valeur	-143 026
Investissements	155 855
Acquisitions	6 811
Cessions	-105 676
Balance de clôture au 31 décembre 2022	2 749 903

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.

¹ Pour de plus amples informations, veuillez également consulter les conclusions de l'expert immobilier coordinateur, aux pages 52 et 53.

D. Information quantitative concernant l'évaluation à la juste valeur sur base de « données non observables »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)						
BUREAUX	Juste valeur		Surfaces (en m ²)	Techniques de valorisation	Données non observables	(moyenne pondérée)
	au 31.12.2022 (en milliers €)					
Bruxelles CBD et assimilé	1 436	307 947		Actualisation des cash-flows	Loyer annuel / Valeur locative par m ²	236 €/m ²
					Taux d'actualisation	5,67%
					Taux de capitalisation	4,45%
Bruxelles décentralisé et périphérie	137	333 474		Actualisation des cash-flows	Loyer annuel / Valeur locative par m ²	139 €/m ²
					Taux d'actualisation	9,10%
					Taux de capitalisation	8,54%
Autres régions	518	178 891		Actualisation des cash-flows	Loyer annuel / Valeur locative par m ²	165 €/m ²
					Taux d'actualisation	5,79%
					Taux de capitalisation	5,55%
Luxembourg ville ¹				Actualisation des cash-flows	Loyer annuel / Valeur locative par m ²	
					Taux d'actualisation	
					Taux de capitalisation	
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	463	228 047		Valeur résiduelle	Loyer annuel / Valeur locative par m ²	207 €/m ²
					Taux de capitalisation	3,69%
				Actualisation des cash-flows	Loyer annuel / Valeur locative par m ²	167 €/m ²
					Taux d'actualisation	6,30%
					Taux de capitalisation	5,06%
TOTAL		1 048 360				

1 L'information n'a pas été divulguée pour les zones contenant deux actifs ou moins.

E. Sensibilité de l'évaluation aux variations des principales « données non observables »

Une variation de + ou -50 points de base du taux d'actualisation (utilisé pour la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés) entraînerait une variation de la juste valeur du portefeuille de l'ordre de -91,8 millions € et +96 millions € respectivement.

Une variation de + ou -50 points de base du rendement de sortie (utilisé pour la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs) entraînerait une variation de la juste valeur du portefeuille de l'ordre de -135,3 millions € et +167,6 millions € respectivement.

Il est à noter que les niveaux de taux d'actualisation et de rendement de sortie des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a toutefois pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui suppose que ces deux paramètres évoluent de manière indépendante.

Les immeubles en construction ou en développement qui sont évalués à l'aide d'une méthodologie résiduelle ne sont pas inclus dans cette analyse de sensibilité car la méthodologie utilise des paramètres différents. Les biens immobiliers destinés à la vente ne sont pas non plus inclus.

F. Processus de valorisation

Afin de répondre aux exigences de préparation trimestrielle des états financiers du Groupe, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule également sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- > En fin de trimestre, le Groupe transmet aux experts une information détaillée sur les opérations réalisées au cours du trimestre, principalement en termes de location (surfaces louées, loyers consentis, durée des baux, investissements à réaliser, etc.) mais aussi sur les éventuelles acquisitions ou cessions de biens ;
- > Le Groupe rencontre ensuite chaque expert pour discuter des informations fournies et de leur perception du marché immobilier, et répondre aux questions que les experts pourraient se poser sur les biens du portefeuille ;
- > Les experts intègrent ensuite ces informations dans leurs modèles d'évaluation. En fonction de leur expérience du marché et des transactions (baux, acquisitions, etc.) qui ont lieu sur le marché, ils retiennent ou ajustent les paramètres de valorisation utilisés dans leurs modèles, notamment en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser dans les immeubles ;
- > Les experts donnent ensuite leurs évaluations individuelles du portefeuille immobilier sur la base de ces calculs. Celles-ci sont ensuite soumises à différents contrôles au sein du département d'investissement de Befimmo, afin d'aider le Groupe à comprendre les hypothèses utilisées par les experts dans leurs calculs. Ces hypothèses sont également partagées avec l'équipe de direction de Befimmo ;
- > Le tableau récapitulatif des évaluations individuelles des immeubles est transmis au service comptable pour la comptabilisation de la réévaluation trimestrielle du portefeuille ;
- > Les valeurs enregistrées font l'objet de contrôles par le comité d'audit et les commissaires aux comptes avant que le conseil d'administration de Befimmo n'arrête les comptes.

37. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022

37.1. Engagements vis-à-vis de tiers

37.1.1. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DES LOCATAIRES

Befimmo s'engage, dans le cadre de différents baux, à prendre en charge les coûts des travaux de rénovation légère. En 2022, des travaux de rénovation ont été effectués pour l'immeuble Empereur (0,74 million € hors TVA). En 2025, des travaux de rénovation d'un montant de 1,0 million € (hors TVA) seront effectués pour l'immeuble Poelaert. En outre, pour l'immeuble AMCA, des travaux de rénovation d'un montant de 0,18 million € (hors TVA) par an seront effectués jusqu'en décembre 2029.

Befimmo s'est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 18 ans, à concevoir, construire et mettre à disposition de la Vlaamse Overheid une surface d'environ 70.000 m² de bureaux dans le projet ZIN.

Befimmo s'est engagée dans le projet Paradis Express à Liège :

- > Dans le cadre d'un contrat de bail de 18 ans, la mise à disposition d'environ 11.500 m² de bureaux au Service Public de Wallonie ;

- > En cours de construction, dans le cadre d'un contrat de location de 15 ans, la mise à disposition d'environ 3.000 m² de bureaux à l'ONEM ;
- > Dans le cadre d'un contrat de location de 9 ans, la mise à disposition d'environ 2.500 m² de bureaux à Deloitte.

L'État belge dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 27,5 ans, qui se terminera le 15 juin 2042, le Centre des Finances, Tour Paradis à Liège.

La Régie des Bâtiments dispose d'une option d'acquérir le Palais de justice sis Rathausplatz à Eupen, à l'issue du bail de 25 ans, qui prendra fin le 30 septembre 2043.

La Communauté flamande a un droit de préférence, pour la durée de son bail, en cas de vente du droit de bail sur l'immeuble de la rue aux Choux à Bruxelles.

BNP Paribas Fortis dispose, pendant toute la durée de ses baux respectifs, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur les immeubles situés au Meir à Antwerpen et Vital De Costerstraat à Leuven.

En outre, certains locataires disposent de droits préférentiels pour la location d'espaces supplémentaires dans l'immeuble qu'ils occupent.

37.1.2. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DES ACQUÉREURS SUR LES IMMEUBLES À CÉDER

Aucun.

37.1.3. ENGAGEMENT D'ACQUÉRIR

Dans le cadre de la prise de participation au capital de Silversquare Holding réalisée en décembre 2018, Befimmo a octroyé une option put sur le solde des actions détenues par les actionnaires. Elle dispose également d'une option call sur ces mêmes actions. Befimmo a reçu des actionnaires les garanties habituelles pour ce type d'opération.

37.1.4. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS D'ENTREPRENEURS AGRÉÉS ET ÉQUIPES CONCEPTUELLES

Engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés

Les principaux engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 227,8 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux projets ZIN, Quatuor et Paradis Express.

Engagements contractés par Befimmo Property Services pour compte de Befimmo ou de filiales

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo ou de filiales. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 6,1 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

37.1.5. MANDATS DE COMMERCIALISATION

Befimmo et ses filiales sont engagées vis-à-vis des différents agents, dans le cadre de mandats de locations et/ou de vente, à payer des honoraires conformes aux pratiques usuelles de marché.

37.1.6. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE TIERS

Befimmo et ses filiales pourraient être amenées à remettre des offres de location ou d'investissement engageantes dont la durée de validité serait encore en cours à la date de clôture de l'exercice.

37.1.7. ENGAGEMENTS DE SILVER SQUARE VIS-À-VIS DE TIERS

Silversquare s'est engagée à louer des espaces à des tiers dans différents immeubles (Louise, Europe, Stéphanie, Bailli) pour des durées initiales fermes allant jusqu'à 12 ans.

37.1.8. AUTRES ENGAGEMENTS

Befimmo et ses filiales sont engagées pour des durées d'un à trois ans dans des contrats spécifiques tels que le service d'expertise des immeubles (dans le cadre de l'évaluation trimestrielle de la valeur du portefeuille immobilier), les services de property management des immeubles Axento et Cubus, des contrats liés à la mise à disposition de services dans certains immeubles, des contrats de location à des tiers d'emplacements de parking, ou encore dans des contrats d'assurance.

37.2. Restrictions à la cession

Aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit. Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question. De même, aucun immeuble du patrimoine de la Société n'est grevé de restriction relative à la récupération de ses revenus.

Cependant, pour permettre au Groupe de bénéficier de conditions de financement intéressantes, les loyers futurs de trois immeubles ont été cédés à une institution financière. Ces immeubles ne peuvent dès lors être transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou sans le remboursement anticipatif de la dette financière. Il s'agit de trois immeubles dans le portefeuille de Fedimmo : Arts 28, Gouvernement provisoire et Lambermont à Bruxelles.

37.3. Garanties émises

(en milliers €)		31.12.2022	31.12.2021
Garanties sur travaux d'investissement	Garantie bancaire	11 122	22 130
Gages sur fonds de commerces et autres actifs	Garantie réelle	1 300	1 300
Garanties locatives	Garantie bancaire	1 730	1 700
Garanties émises à la clôture de l'exercice		12 423	25 130

Befimmo a émis une garantie bancaire d'un montant de 0,5 million € au profit de BAC pour couvrir ses engagements pris aux termes du contrat d'emphytéose pour l'immeuble Gateway.

En 2020, Befimmo a émis une garantie de 8,4 millions € en faveur des Autorités flamandes pour couvrir la bonne exécution de la conception, de la construction et de la location d'environ 70.000 m² de bureaux dans le projet ZIN.

Dans le cadre de acquisition de l'immeuble Courbevoie, en 2021, Befimmo a émis une garantie de 1,7 million € pour couvrir le paiement des constructions restantes. Le montant de la garantie est réduit du montant des paiements effectués.

Les garanties locatives et gages sur fonds de commerces et sur autres actifs sont constitués par Silversquare dans le cadre de contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux et du financement de travaux dans ces surfaces.

38. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le tableau ci-après reprend les rémunérations des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo SA. Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel. La Société a octroyé des avantages long terme au cours des exercices 2021 et 2022, sous la forme d'un plan d'intéressement à long terme. Pour la description de ce plan, veuillez-vous reporter aux pages 130 à 132 du rapport de gestion.

En milliers (€)	31.12.2022	31.12.2021
Rémunération du Conseil d'administration		
Rémunération	536	649
Rémunération des membres du Comité exécutif		
Rémunération	1 807	1 886
Assurance santé	5	7
Post-employment benefits (pension, etc.)	165	272
Total	2 513	2 814

Rapport du Commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE BEFIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Befimmo SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022, l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 28 avril 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 6 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Befimmo SA, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022, ainsi que l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 3.083.275 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 33.855 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après. Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- > l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- > la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- > l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- > conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;

- > évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

À notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat. Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Diegem, le 27 avril 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Christel Weymeersch *
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

23CW0142

Compte de résultats statutaire (en milliers €)

	31.12.2022	31.12.2021
I. (+) Revenus locatifs	65 533	59 277
III. (+/-) Charges relatives à la location	212	-406
RÉSULTAT LOCATIF NET	65 745	58 872
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 836	11 583
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15 774	12 978
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-16 249	-13 787
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	47	134
RÉSULTAT IMMOBILIER	72 153	69 779
IX. (-) Frais techniques	-7 607	-13 315
X. (-) Frais commerciaux	-618	-2 126
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 472	-2 227
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-4 200	-4 202
XIII. (-) Autres charges immobilières	-2 121	-2 159
(+/-) Charges immobilières	-16 018	-24 028
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	56 135	45 750
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-16 660	-15 684
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	39 475	30 067
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	2 031	4 501
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-63 818	91 927
XIX. (+) Autres résultats sur portefeuille	-5 205	-4 899
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-27 517	121 596
XX. (+) Revenus financiers	9 668	6 995
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-23 155	-15 327
XXII. (-) Autres charges financières	-8 156	-3 703
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	133 245	30 579
(+/-) Résultat financier	111 601	18 543
Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-51 603	-49 336
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	32 482	90 803
XXIV. (-) Impôts des sociétés	-434	-434
(+/-) Impôts	-434	-434
RÉSULTAT NET	32 048	90 370
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	1,19	3,34
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	1 208	2 034
RÉSULTAT GLOBAL	33 256	92 404

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Bilan statutaire (en milliers €)

ACTIF	31.12.2022	31.12.2021
I. Actifs non courants	2 934 111	2 779 802
B. Immobilisations incorporelles	2 212	6 019
C. Immeubles de placement	1 512 234	1 569 521
D. Autres immobilisations corporelles	3 964	4 607
E. Actifs financiers non courants	462 996	210 104
F. Créances de location-financement	3 619	3 949
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	949 086	985 604
II. Actifs courants	120 522	128 787
B. Actifs financiers courants	10 667	87 174
D. Créances commerciales	19 721	25 250
E. Créances fiscales et autres actifs courants	197	10 335
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	87 740	880
G. Comptes de régularisation	2 196	5 147
TOTAL DE L'ACTIF	3 054 633	2 908 589

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.2022	31.12.2021
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 656 797	1 640 588
A. Capital	398 357	398 357
B. Primes d'émission	861 905	861 905
C. Réserves	364 487	324 010
D. Résultat net de l'exercice	32 048	56 316
PASSIFS	1 397 836	1 268 002
I. Passifs non courants	1 245 315	820 799
A. Provisions	-	987
B. Dettes financières non courantes	1 226 769	790 750
a. Établissements de crédit	1 207 523	418 925
c. Autres	19 246	371 825
C. Autres passifs financiers non courants	17 120	27 081
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1 426	1 981
II. Passifs courants	152 521	447 203
A. Provisions	571	2 795
B. Dettes financières courantes	97 422	379 429
a. Établissements de crédit	28 400	10 300
c. Autres	69 022	369 129
C. Autres passifs financiers courants	0	392
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29 297	32 053
b. Autres	29 297	32 053
E. Autres passifs courants	3 308	1 677
F. Comptes de régularisation	21 923	30 857
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 054 633	2 908 589

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Note sur les fonds propres statutaires

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Le lecteur est invité à se référer à la page 110 et 111 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

Befimmo applique, depuis le 31 décembre 2020, les recommandations relatives à l'obligation de la distribution du résultat, à l'affectation du résultat et à la limitation de la distribution du résultat publiées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers en juillet 2020.

L'approche *full look through* est une méthode par laquelle la société mère (Befimmo SA) considère le résultat de ses filiales comme s'il s'agissait de son propre résultat direct au cours du même exercice, y compris l'affectation à ses réserves statutaires, pour le calcul de ses réserves statutaires et l'obligation de distribution du résultat.

Les variations des capitaux propres avant et après l'affectation proposée du résultat pour de l'exercice 2022 se présentent comme suit :

	A. Capital soucrit (+) de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réerves légales (+) immobilières (-)	a. Réserve valeur des biens mis en équivalence	b. Réserve du résultat global	b2. Réserve de la participation	autres éléments du résultat net et des autres éléments du résultat global	a. Réserve du solde des variations de valeur des instruments de couverture	autres instruments de couverture	autres instruments de couverture	j. Réserve pour écrits actuariels de retraite	h. Réserve pour provision à définir (+/-) actions propres (-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Réserve reportée des exercices antérieurs (+/-)	D. Réserve de capitaux propres	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
(en millions €)																
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2020	398 357	413 277	- 14 920	861 905	326 530	0	180 967	470	- 40 643	- 78 477	- 2 888	21 113	244 987	12 340	1 598 131	
Affectation du résultat 2020 aux réserves					12 340		18 983	- 2 373	- 14 405		- 268		13 493	- 12 340		
Solde de dividendes de l'exercice 2020					- 15 407									- 15 407		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2020	398 357	413 277	- 14 920	861 905	322 465	0	196 861	- 1 903	- 55 049	- 78 477	- 3 156	21 113	243 073	-	1 582 724	
(Après affectation du résultat)																
Contrat de liquidité					- 965					- 986				- 9		
Autres éléments du résultat global					2 045						2 045				- 341 054	
Abandon sur ordonnance de l'exercice 2021					-		- 14 544									
Affectation des réserves suite à la cession des biens immobilières - immobilies de placement (recommandations FSM)															14 544	
Plan de Performance Stock Units					469							469				
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2021	398 357	413 277	- 14 920	861 905	324 010	0	182 316	- 1 903	- 55 049	- 79 433	- 1 114	21 183	257 609	56 316	1 640 588	
Autres éléments du résultat global					56 316		30 738	- 9 762	- 34 095		310		20 535	- 56 316		
Affectation du résultat 2021 aux réserves					- 15 662									- 15 662		
Solde de dividendes de l'exercice 2021																
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2021	398 357	413 277	- 14 920	861 905	344 464	0	193 054	- 11 664	- 20 953	- 79 433	- 804	21 183	262 881	-	1 624 926	
(Après affectation du résultat)																
Contrat de liquidité					- 935					- 932				17		
Autres éléments du résultat global					1208						1208					
Abandon sur ordonnance de l'exercice 2022					-										- 84 603	
Affectation des réserves suite à la cession des biens immobilières - immobilies de placement (recommandations FSM)															- 469	
Plan de Performance Stock Units					- 469											
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2022	398 357	413 277	- 14 920	861 905	344 467	0	279 457	- 11 664	- 20 953	- 80 345	404	21 113	176 296	32 048	1 656 797	
Autres éléments du résultat global					32 048		33 140	- 6 847	- 31 140		261		7 640	- 32 048		
Affectation du résultat 2022 aux réserves ¹					- 65 941									- 65 941		
Dividende de l'exercice 2022																
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2022	398 357	413 277	- 14 920	861 905	350 594	1 602	177 588	- 18 211	110 187	- 80 345	645	21 113	118 014	-	1 690 856	
(Après affectation du résultat)																

1 Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 15 juin 2023.

Le tableau ci-dessous s'entend après affectation du résultat aux réserves.

Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés (en milliers €)	31.12.2022
ACTIF NET	1 656 797
(+) Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	413 277
(+) Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	803 148 ¹
(+) Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	177 588 ²
(+) Réserve du solde positif de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0
(+/-) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	110 042
(+/-) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	665
(-) Réserve pour actions propres	- 80 365
(-) Réserves légales	1 602
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES	1 425 957
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE	230 840

Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 09.11.2016 relatifs aux Fonds d'Investissement Immobiliers

Spécialisés (FIIS) (en milliers €)	31.12.2022
RÉSULTAT NET³	11 525
(+) Amortissements	3 981
(+) Réductions de valeur	618
(-) Reprises de réductions de valeur	-823
(+/-) Autres éléments non monétaires	-90 414
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	-718
(+/-) Variations de la juste valeur des biens immobiliers	143 138
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	67 307
LIMITATION LIÉE À L'ART. 7:212 DES FILIALES (B)	-41 130
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice	-132 026
(-) Plus-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre ans	0
(+) Plus-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans	0
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (C)	0
TOTAL (A+B + C) X 80%	20 942
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)	0
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	20 942

Le pay-out ratio (par rapport à l'EPRA earnings consolidé) de 2022 s'établit à 80,0%, par rapport à 80,0% en 2021.

1 Le montant de 803.148 milliers € repris dans le calcul de l'article 7:212 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.757 milliers € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.

2 Calculé sur base de la juste valeur des biens immobiliers, y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement des filiales.

3 Résultat net de Befimmo SA et l'ensemble des filiales considérées pour l'application de l'approche « full look through ».

4 Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

04 États extra-financiers.



STANDARDS ESG	213
1. Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA	213
2. Fondations ESG: Index du Contenu GRI	216
PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	218
1. Indicateurs environnementaux	218
2. Méthodologie	226
3. Recommandations de la TCFD	229
PERFORMANCE SOCIALE	233
1. Indicateurs sociaux	233
2. Engagement envers les parties prenantes	238
PLAN D'ACTION 2030	241
RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE	243

Standards ESG

INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

Befimmo communique conformément aux recommandations de l'EPRA¹ sur les meilleures pratiques en matière de développement durable. Ces recommandations comprennent des indicateurs de données de performance sur les mesures environnementales, sociales et de gouvernance, comme le résume le tableau ci-après.

Les dernières recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de développement durable sont largement basées sur les normes de la Global Reporting Initiative (GRI) (édition 2021) et sur le supplément pour le secteur de la construction et de l'immobilier, ce qui signifie que tous les indicateurs de l'EPRA inclus dans le tableau sont liés à une norme de la GRI. Le tableau indique où se trouvent les informations publiées, par des références aux numéros de page.

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

Vérification externe	EPRA sustainability performance mesures	GRI & CRESS	Données 2022	Données 2021	Réf. de page
Environmental Sustainability Performance Measures					
V	Elec-Abs non normalisées	302-1	50,39 GWh	49,17 GWh	69-74, 219-222
V	Elec-LfL non normalisées	302-1	3,2%	-	69-74, 219-222
V	DH&C-Abs normalisées	302-1	0 GWh	0 GWh	69-74, 219-222
V	DH&C-LfL normalisées	302-1	0,0%	-	69-74, 219-222
V	Fuels-Abs normalisées	302-1	49,42 GWh	66,93 GWh	69-74, 219-222
V	Fuels-LfL normalisées	302-1	-23,4%	-	69-74, 219-222
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	148 kWh/m ²	165 kWh/m ²	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 - immeuble maîtrisé par le propriétaire	305-2	0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e	69-74, 219-222
V	GHG-Indir-Abs - immeuble maîtrisé par le locataire	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 - immeuble maîtrisé par le propriétaire	305-2	0,0%	-	69-74, 219-222
	GHG-Indir-LfL - immeuble maîtrisé par le locataire	305-2	-16,5%	-	69-74, 219-222
V	GHG-Int	CRE3	19,1 kg CO ₂ e /m ²	20,9 kg CO ₂ e /m ²	69-74, 219-222
V	Water-Abs	303-5	174 559 m ³	119 901 m ³	76, 223
V	Water-LfL	303-5	26,0%	-	76, 223
V	Water-Int	CRE2	231 l/m ²	175 l/m ²	76, 223
V	Waste-Abs	306-3	Recyclé : 1 090 tonnes Réutilisé : 0 tonne	Recyclé : 977 tonnes Réutilisé : 0 tonne	77-78, 224 77-78, 224
V			Composté : 0,14 tonne	Composté : 0,74 tonne	77-78, 224
V			Incinéré : 1 028 tonnes	Incinéré : 858 tonnes	77-78, 224
V			Enfoui ou mis en décharge : 0,78 tonne	Enfoui ou mis en décharge : 0,46 tonne	77-78, 224
V	Waste-LfL	306-3	Recyclé : -50,1%	-	77-78, 224
V			Réutilisé : 0,0%	-	77-78, 224
V			Composté : -75,0%	-	77-78, 224
V			Incinéré : 4,8%	-	77-78, 224
V			Enfoui ou mis en décharge : 252,4%	-	77-78, 224

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

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2022	Données 2021	Réf. de page
V	Cert-Tot	CREB	BREEAM New Construction/ Refurbishment Outstanding 4 immeubles	BREEAM New Construction/ Refurbishment Excellent 0 immeuble	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Excellent 5 immeubles	BREEAM New Construction/ refurbishment Excellent 3 immeubles	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Very Good 8 immeubles	BREEAM New Construction/ Refurbishment Very Good 5 immeubles	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Good 3 immeubles	BREEAM New Construction/ Refurbishment Good 1 immeuble	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Non certifié 76 immeubles	BREEAM New Construction/ Refurbishment Non certifié 96 immeubles	80, 225
V			BREEAM In-Use Very Good 4 immeubles	BREEAM In-Use Very Good 0 immeuble	80, 225
V			BREEAM In-Use Good 8 immeubles	BREEAM In-Use Good 1 immeuble	80, 225
V			BREEAM In-Use Pass 4 immeubles	BREEAM In-Use Pass 0 immeuble	80, 225
V			BREEAM In-Use Acceptable 3 immeubles	BREEAM In-Use Acceptable 0 immeuble	80, 225
V			BREEAM In-Use Non certifié 77 immeubles	BREEAM In-Use Non certifié 104 immeubles	80, 225
V			EPC A 1 immeuble	EPC A 0 immeuble	80, 225
V			EPC B 8 immeubles ¹	EPC B 4 immeubles	80, 225
V			EPC C 12 immeubles	EPC C 11 immeubles	80, 225
V			EPC D 2 immeubles	EPC D 0 immeuble	80, 225
V			EPC Non certifié 73 immeubles ²	EPC Non certifié 90 immeubles	80, 225

1 Un immeuble inclus dans le total avec une surface de $\pm 5.000 \text{ m}^2$ a été vendu en 2022.

2 Les immeubles de bureaux en Flandre et en Wallonie n'étaient pas éligibles au certificat « vente et location ». En 2022, six immeubles (un au Luxembourg et cinq en Flandre) ont bien un certificat valide mais sans « classe ». Ils sont donc considérés comme non certifiés.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2022	Données 2021	Réf. de page
Social Performance Measures					
V	Diversity-Emp (M/F)	405-1	57% (M) - 43% (F)	54% (M) - 46% (F)	88-89, 233
V	Comité exécutif	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	Autres membres de l'équipe	405-2	54% (M) - 46% (F)	53% (M) - 47% (F)	88-89, 233
V	Diversity-Pay (M/F)	405-2	33,1%	30,2%	88, 235
V	Comité exécutif	405-2	68,1%	70,1%	88, 235
V	Management	405-2	-9,4%	-8,9%	88, 235
V	Autres membres de l'équipe	405-2	32,1%	32,3%	88, 235
V	Emp-Training	404-1	34 heures/an	35 heures/an	88, 235
V	Comité exécutif	404-1	16 heures/an	88 heures/an	88, 235
V	Management	404-1	28 heures/an	116 heures/an	88, 235
V	Autres membres de l'équipe	404-1	35 heures/an	24 heures/an	88, 235
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	88, 235
V	Comité exécutif	404-3	100%	100%	88, 235
V	Management	404-3	100%	100%	88, 235
V	Autres membres de l'équipe	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	Comty-Eng ¹	413-1	22%	32%	96, 237
Governance Performance Measures					
V	Gov-Board	2-9	9	10	114-115, 233
n.a.	Gov-Select	2-10	Narrative on process	Narrative on process	119
n.a.	Gov-Col	2-15	Narrative on process	Narrative on process	136-139

¹ La valeur de l'indicateur est notamment directement liée et/ou influencée par le nombre de demandes de permis qui sont en fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement.

INDEX DU CONTENU GRI

Déclaration d'utilisation	Befimmo a rapporté les informations citées dans cet index du contenu GRI pour la période du 1 ^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 en se référant aux normes GRI (GRI Standards).
GRI 1 utilisé	GRI 1: Principes généraux 2021

Norme GRI	Déclaration	Référence	Assurance externe ¹	ODD
	2-1	Détails de l'organisation		247
	2-2	Entités incluses dans le rapport de durabilité de l'organisation		250
	2-3	Période de reporting, fréquence et point de contact		250
	2-4	Retraitement des informations		NA
	2-5	Assurance externe	V	243
	2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales		14, 34, 46
	2-7	Salariés		87, 233
	2-8	Travailleurs non-salariés		234
	2-9	Structure et composition de la gouvernance		114, 115
	2-10	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance		119, 5,16
	2-11	Présidence de la plus haute instance de gouvernance		119, 16
	2-12	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts		119
	2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts		119
	2-14	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité		58
GRI 2 : Informations générales 2021	2-15	Conflits d'intérêts		136, 16
	2-16	Communication des préoccupations critiques		133
	2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance		115, 4,16
	2-18	Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance		121
	2-19	Politiques de rémunération		123, 130
	2-20	Processus de détermination de la rémunération		130
	2-21	Ratio annuel de rémunération totale		235
	2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable		18, 54, 16
	2-23	Engagements politiques		98, 16
	2-24	Mise en œuvre des engagements politiques		98, 16
	2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs		66, 98, 122, 16
	2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations		66, 67, 133, 16
	2-27	Respect des lois et des règlements		66, 89, 237, 16
	2-28	Associations de membres		239, 17
	2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes		238, 17
	2-30	Conventions collectives		90, 8
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-1	Processus de détermination des sujets importants		61
	3-2	Liste des sujets importants		67
	3-3	Gestion des sujets importants		61, 241
GRI 201 : Performance économique 2016	201-1	Valeur économique directe générée et distribuée		103, 156, 15,8
	201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique		62, 152, 229, 8,13
	201-3	Obligations au titre des régimes à prestations définies et autres régimes de retraite		194, 195, 196, 8
	201-4	Aide financière publique		0 €, 8
GRI 205 : Anti-corruption 2016	205-1	Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption		98, 140, 16
	205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption		98, 140, 16
	205-3	Incidents de corruption confirmés et mesures prises		0 incident, 16
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel 2016	206-1	Actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, antitrust et pratiques monopolistiques		0 action en justice, 16
GRI 302 : Énergie 2016	302-1	Consommation d'énergie au sein de l'organisation		69, 219, V, 7,8,12,13
	302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation		69, 219, 7,8,12,13
	302-3	Intensité énergétique		69, 219, V, 7,8,12,13
	302-4	Réduction de la consommation d'énergie		69, 219, 7,8,12,13
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services		69, 219, 7,8,12,13
GRI 303 : Eau et Effluents 2018	303-3	Prélèvement d'eau		76, 6,12
	303-5	Consommation d'eau		76, 223, V, 6,12
GRI 305 : Émissions 2016	305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)		218, V, 3,12,13,15
	305-2	Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)		218, V, 3,12,13,15
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)		218, V, 3,12,13,15
	305-4	Intensité des émissions de GES		218, V, 13,15
	305-5	Réduction des émissions de GES		218, 13,15
GRI 306 : Déchets 2020	306-1	Production de déchets et impacts significatifs liés aux déchets		77, 3,6,11,12
	306-2	Gestion des impacts significatifs liés aux déchets		77, 3,8,11,12
	306-3	Déchets produits		224, V, 3,6,11,12
	306-4	Déchets détournés de l'élimination		224, V, 3,11,12
	306-5	Déchets dirigés vers l'élimination		224, V, 3,6,11,12

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 243 du présent Rapport.

GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs 2016	308-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères environnementaux	100		12
	308-2	Incidences environnementales négatives dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	100		12
GRI 401 : Emploi 2016	401-1	Embauche de nouveaux employés et rotation des employés	88, 235, 236	V	5,8,10
	401-2	Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel.	89		3,5,8
	401-3	Congé parental	237		3,5,8,10
GRI 402 : Relations de travail/ management 2016	402-1	Périodes de préavis minimales concernant les changements opérationnels	90		8
	403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	91		3,8
	403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables			3,8
	403-3	Services de santé au travail	91		3,8
GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2018	403-4	Participation, consultation et communication des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	91		3,8,16
	403-5	Formation des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	91		3,4,8
	403-6	Promotion de la santé des travailleurs	91		3
	403-7	Prévention et atténuation des effets sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	91		3,8
	403-8	Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	91, 236		3,8
	403-9	Accidents du travail	91, 236	V	3,8,16
	403-10	Mauvaise santé liée au travail	236		3,8,16
	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par employé	88, 235	V	4,5,8,10
GRI 404 : Formation et éducation 2016	404-2	Programmes d'amélioration des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	88		8
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant d'évaluations régulières de leur performance et de leur développement de carrière.	235	V	5,8,10
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	88, 89, 233		5,8
GRI 406 : Non-discrimination 2016	405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	88, 235	V	5,8,10
GRI 406 : Non-discrimination 2016	406-1	Incidents de discrimination et mesures correctives prises	90		5,8,16
GRI 407 : Liberté d'association et négociation collective 2016	407-1	Activités et fournisseurs pour lesquels le droit à la liberté d'association et à la négociation collective peut être menacé	89, 94, 98, 100		8
GRI 408 : Travail des enfants 2016	408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	89, 98, 100		5,8,16
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire 2016	409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	89, 98, 100		5,8
GRI 413 : Communautés locales 2016	413-1	Opérations avec engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	96	V	4,17
	413-2	Opérations ayant des impacts négatifs réels et potentiels importants sur les communautés locales	96		1
GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères sociaux	100		5,8,16
	414-2	Impacts sociaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	100		5,8,16
GRI 415 : Politique publique 2016	415-1	Contributions politiques	239		16,17
GRI 416 : Santé et sécurité des clients 2016	416-1	Évaluation des impacts sur la santé et la sécurité des catégories de produits et de services	94, 237	V	3
	416-2	Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	94, 237	V	16
	417-1	Exigences en matière d'information et d'étiquetage des produits et services	80, 225		12
GRI 417 : Marketing et étiquetage 2016	417-2	Incidents de non-conformité concernant l'information et l'étiquetage des produits et services	0 incident		16
	417-3	Incidents de non-conformité concernant les communications commerciales	0 incident		16
GRI 418 : Vie privée des clients 2016	418-1	Plaintes fondées concernant des atteintes à la vie privée des clients et des pertes de données sur les clients	98, 141		16

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR: CONSTRUCTION & REAL ESTATE (CRESS)

Catégorie	Déclaration	Référence	Assurance externe ¹	ODD	
Environnement	CRE1	Intensité énergétique des immeubles	219	V	7,8,12,13
	CRE2	Intensité eau des immeubles	223	V	6,8,12
	CRE3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	218, 219	V	13,15
Responsabilité produit	CREB	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement	225	V	4,6,7,8,10, 11,12,13

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 243 du présent Rapport.

Performance environnementale

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Toutes les données portant le symbole **V** ont été vérifiées par l'auditeur.

Empreinte carbone

	Catégories du GHG Protocol ¹	GRI Standard	Vérification externe	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
	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
	Fuel- and energy-related activities - Location-based - Energy	305-3	V	1 615,3	926,5	975,0
	3.3 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
	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
	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
	Scope 3	3.9 Downstream transportation and distribution	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
3.10 Processing of sold products		305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
3.11 Use of sold products		305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
3.12 End-of-life treatment of sold products		305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
Downstream leased assets - Market-based - Energy		305-3	V	16 879,3	13 066,1	11 473,7
3.13 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
3.14 Franchises		305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
3.15 Investments		305-3	V	-	94,5	-

¹ Les catégories sont maintenues en anglais afin de respecter les termes utilisés par le GHG Protocol.

Consommation d'énergie et émissions de GES liées

Toutes les données portant le symbole **V** ont été vérifiées par l'auditeur.

Total portefeuille	EPRA	GRI	2018	2021	Low-Rise Office		Mid-Rise Office		High-Rise Office	
					2022	2022	2022	2022	2022	2022
Surface										
Total - Absolue			9 09 687 m ²	8 08 253 m ²	7 75 508 m ²	7 75 508 m ²	94 446 m ²	421 181 m ²	2 59 881 m ²	2 59 881 m ²
Consommation totale d'énergie des immeubles			138,65 GWh	116,10 GWh	99,81 GWh	99,81 GWh	10,35 GWh	53,77 GWh	35,69 GWh	35,69 GWh
Consommation totale de combustible		Fuels-Abs 302-1	68,69 GWh	66,93 GWh	49,42 GWh	49,42 GWh	6,03 GWh	25,14 GWh	18,25 GWh	18,25 GWh
Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement		DH&C-Abs 302-1	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
Consommation totale d'électricité des immeubles		Elec-Abs 302-1	69,95 GWh	49,17 GWh	50,39 GWh	50,39 GWh	4,33 GWh	28,63 GWh	17,44 GWh	17,44 GWh
Emissions de GES liées à la consommation totale d'énergie (market-based)			19 190 t CO ₂ e	17 528 t CO ₂ e	14 095 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	5 249 t CO ₂ e
Emissions de GES liées à la consommation totale d'énergie (location-based)			21 166 t CO ₂ e	18 256 t CO ₂ e	15 194 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	5 406 t CO ₂ e
Total - Intensity Périmètre			430 993 m ²	321 986 m ²	294 784 m ²	294 784 m ²	34 633 m ²	142 778 m ²	117 373 m ²	117 373 m ²
Intensity de la consommation d'énergie des immeubles			168,0 kWh/m ²	165,3 kWh/m ²	148,2 kWh/m ²	148,2 kWh/m ²	126,6 kWh/m ²	144,5 kWh/m ²	159,1 kWh/m ²	159,1 kWh/m ²
Intensity de l'énergie primaire des immeubles		Energy-Int CRE	291,4 kWh/m ²	266,5 kWh/m ²	254,1 kWh/m ²	254,1 kWh/m ²	194,7 kWh/m ²	264,3 kWh/m ²	259,3 kWh/m ²	259,3 kWh/m ²
Intensity des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles (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	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	25,9 kg CO ₂ e/m ²
Intensity des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles (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	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	24,5 kg CO ₂ e/m ²
Périmètre			272 482 m ²	286 501 m ²						
Total - LIL			21,47 GWh	21,75 GWh						
Consommation totale de combustible pour les sites connexes (année = 2022)			24,70 GWh	28,40 GWh						
Consommation totale de combustible pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			-13,1%	-23,4%						
Like-for-Like consommation totale de combustible		Fuels-LIL 302-1	0,00 GWh	0,00 GWh						
Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement pour les sites connexes (année = 2022)			0,00 GWh	0,00 GWh						
Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0,00 GWh	0,00 GWh						
Like-for-Like consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement		DH&C-LIL 302-1	0,00 GWh	0,00 GWh						
Consommation totale d'électricité pour les sites connexes (année = 2022)			21,28 GWh	22,27 GWh						
Consommation totale d'électricité pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			22,00 GWh	21,57 GWh						
Like-for-Like consommation totale d'électricité		Elec-LIL 302-1	-3,3%	3,2%						

Immeubles maîtrisés par le propriétaire	EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office		Mid-Rise Office		High-Rise Office	
						2021	2022	2021	2022	2021	2022
Surface			343,431 m ²	252,776 m ²	248,081 m ²	47,801 m ²	121,962 m ²	121,962 m ²	78,318 m ²	78,318 m ²	78,318 m ²
Scope 1 - Absolue			278,295 m ²	234,329 m ²	238,085 m ²	47,801 m ²	111,966 m ²	111,966 m ²	78,318 m ²	78,318 m ²	78,318 m ²
Total combustible acheté par le propriétaire			23,62 GWh	16,83 GWh	15,44 GWh	3,57 GWh	6,75 GWh	6,75 GWh	5,13 GWh	5,13 GWh	5,13 GWh
dont gaz			21,45 GWh	16,83 GWh	15,44 GWh	3,57 GWh	6,75 GWh	6,75 GWh	5,13 GWh	5,13 GWh	5,13 GWh
dont mazout			2,18 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
Total des émissions directes de GES	GHG-Dir-Albs	305-1	4 375 t CO ₂ e	3 114 t CO ₂ e	2 857 t CO ₂ e	660 t CO ₂ e	1 249 t CO ₂ e	1 249 t CO ₂ e	949 t CO ₂ e	949 t CO ₂ e	949 t CO ₂ e
Scope 1 - Intensité			252,676 m ²	182,394 m ²	146,745 m ²	33,909 m ²	101,761 m ²	101,761 m ²	11,075 m ²	11,075 m ²	11,075 m ²
Total combustible acheté par le propriétaire			85,4 kWh/m ²	79,7 kWh/m ²	76,8 kWh/m ²	80,5 kWh/m ²	62,4 kWh/m ²	62,4 kWh/m ²	198,5 kWh/m ²	198,5 kWh/m ²	198,5 kWh/m ²
Total des émissions directes de GES			15,8 kg CO ₂ e/m ²	14,7 kg CO ₂ e/m ²	14,2 kg CO ₂ e/m ²	15 kg CO ₂ e/m ²	12 kg CO ₂ e/m ²	12 kg CO ₂ e/m ²	37 kg CO ₂ e/m ²	37 kg CO ₂ e/m ²	37 kg CO ₂ e/m ²
Scope 1 - LfL			132,781 m ²	144,812 m ²							
Total combustible acheté par le propriétaire pour les sites commexes (année = 2022)			10,68 GWh	11,13 GWh							
Total combustible acheté par le propriétaire pour les sites commexes (année = en-fête de colonne)			11,95 GWh	13,68 GWh							
Like-for-Like evolution (kWh)			-10,6%	-18,7%							
Total des émissions directes de GES pour les sites commexes (année = 2022)			1 975 t CO ₂ e	2 058 t CO ₂ e							
Total des émissions directes de GES pour les sites commexes (année = en-fête de colonne)			2 215 t CO ₂ e	2 531 t CO ₂ e							
Like-for-Like emissions directes de GES	GHG-Indir-LfL	305-1	-10,8%	-18,7%							

	EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
Scope 2 - Absolue								
Périmètre			333 010 m ²	234 329 m ²	248 081 m ²	47 801 m ²	21 962 m ²	78 398 m ²
Réseau de chaleur			0,00 GWh					
Consommation totale d'électricité des immeubles			26,07 GWh	13,77 GWh	16,68 GWh	2,29 GWh	10,03 GWh	4,26 GWh
Électricité renouvelable produite et consommée sur site par le propriétaire			2,47 MWh	259 MWh	562 MWh	0 MWh	306 MWh	255 MWh
Autre électricité produite et consommée sur site par le propriétaire (cogénération)			430 MWh	298 MWh	183 MWh	0 MWh	0 MWh	183 MWh
Électricité renouvelable produite sur site et exportée par le propriétaire			1 MWh	0 MWh				
Autre électricité achetée sur site et exportée par le propriétaire (cogénération)			38 MWh	17 MWh	61 MWh	0 MWh	0 MWh	61 MWh
Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le propriétaire			25 438 MWh	13 368 MWh	16 105 MWh	2 311 MWh	9 813 MWh	3 982 MWh
Électricité renouvelable produite hors site, achetée par le propriétaire, à des fins de mobilité			10 MWh	35 MWh	108 MWh	18 MWh	90 MWh	0 MWh
Autre électricité achetée par le propriétaire			0 MWh					
Emissions de GES indirectes (market-based)	GHG-Hdr-Abs	305-2	01 CO ₂ e					
Emissions de GES indirectes (location-based)			3 129 t CO ₂ e	1 644 t CO ₂ e	1 981 t CO ₂ e	284 t CO ₂ e	1 207 t CO ₂ e	490 t CO ₂ e
Scope 2 - Intensity								
Périmètre			242 014 m ²	147 605 m ²	144 915 m ²	32 079 m ²	10 761 m ²	11 076 m ²
Total brut			91,8 kWh/m ²	70,4 kWh/m ²	74,4 kWh/m ²	48,6 kWh/m ²	86,5 kWh/m ²	37,3 kWh/m ²
Emissions de GES indirectes (market-based)			0,00 kg CO ₂ e/m ²					
Emissions de GES indirectes (location-based)			10,99 kg CO ₂ e/m ²	8,32 kg CO ₂ e/m ²	8,90 kg CO ₂ e/m ²	6,0 kg CO ₂ e/m ²	10,4 kg CO ₂ e/m ²	3,2 kg CO ₂ e/m ²
Scope 2 - LIL								
Périmètre			132 390 m ²	142 982 m ²				
Total pour les sites connexes (année = 2022)			9,75 GWh	10,74 GWh				
Total pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			1 060,6%	10,31%				
Like-for-Like évolution (MWh)			-81%	60%				
Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = 2022)			0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e				
Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e				
Like-for-Like évolution (market-based)			0%	0%				
Like-for-Like évolution (location-based)			-5,9%	7,3%				
Scope 1+2 - Intensity								
Périmètre			240 412 m ²	144 399 m ²	141 699 m ²	28 863 m ²	10 761 m ²	11 076 m ²
Total énergie opérationnelle			179,2 kWh/m ²	164,6 kWh/m ²	161,6 kWh/m ²	129,0 kWh/m ²	148,9 kWh/m ²	235,8 kWh/m ²
Emissions de GES indirectes (market-based)			16,16 kg CO ₂ e/m ²	17,33 kg CO ₂ e/m ²	14,19 kg CO ₂ e/m ²	14,88 kg CO ₂ e/m ²	11,54 kg CO ₂ e/m ²	36,71 kg CO ₂ e/m ²
Emissions de GES indirectes (location-based)			27,77 kg CO ₂ e/m ²	25,71 kg CO ₂ e/m ²	23,15 kg CO ₂ e/m ²	20,92 kg CO ₂ e/m ²	21,95 kg CO ₂ e/m ²	39,95 kg CO ₂ e/m ²

Immeubles maîtrisés par le locataire		EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
Scope 3 - Absolue									
	Surface			566 256 m ²	555 477 m ²	527 427 m ²	46 645 m ²	299 219 m ²	181 563 m ²
	Périmètre			551 820 m ²	547 678 m ²	478 270 m ²	36 896 m ²	259 811 m ²	181 563 m ²
	Total brut			89 GWh	85 GWh	68 GWh	4 GWh	37 GWh	26 GWh
	Total combustible obtenu par le locataire			45,07 GWh	50,10 GWh	33,97 GWh	2,46 GWh	18,39 GWh	13,12 GWh
	dont gaz			45,07 GWh	50,10 GWh	33,97 GWh	2,46 GWh	18,39 GWh	13,12 GWh
	dont mazout								
	Total réseau de chaleur et de refroidissement			43,88 GWh	35,40 GWh	33,71 GWh	2,04 GWh	18,60 GWh	13,08 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles			183 MWh	168 MWh	168 MWh	0 MWh	18 MWh	150 MWh
	Electricité renouvelable générée et consommée sur site par le locataire			311 MWh	76,3 MWh	373 MWh	0 MWh	0 MWh	373 MWh
	Autre électricité produite et consommée sur site par le locataire (cogénération)			18 MWh	21 MWh	20 MWh	0 MWh	18 MWh	2 MWh
	Electricité renouvelable produite sur site et exportée par le propriétaire			0 MWh					
	Autre électricité produite sur site et exportée par le locataire (cogénération)								
	Electricité renouvelable produite hors site et achetée par le locataire								
	Electricité renouvelable produite hors site, achetée par le locataire, à des fins de mobilité			2 MWh	1 MWh	7 MWh	0 MWh	7 MWh	0 MWh
	Autre électricité achetée par le locataire			43 411 MWh	34 490 MWh	33 196 MWh	2 037 MWh	18 603 MWh	12 557 MWh
	Emissions de GES indirectes (market-based)		305-2	14 814 t CO ₂ e	14 413 t CO ₂ e	11 237 t CO ₂ e	759 t CO ₂ e	6 178 t CO ₂ e	4 300 t CO ₂ e
	Emissions de GES indirectes (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	3 967 t CO ₂ e
Scope 3 - Intensité	Périmètre			190 574 m ²	177 597 m ²	153 085 m ²	5 770 m ²	41 017 m ²	106 298 m ²
	Emissions de GES indirectes (market-based)			25,52 kg CO ₂ e/m ²	27,46 kg CO ₂ e/m ²	23,92 kg CO ₂ e/m ²	20,23 kg CO ₂ e/m ²	22,26 kg CO ₂ e/m ²	24,75 kg CO ₂ e/m ²
	Emissions de GES indirectes (location-based)			23,57 kg CO ₂ e/m ²	25,69 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	22,9 kg CO ₂ e/m ²
Scope 3 - LIL	Périmètre			141 681 m ²	146 795 m ²				
	Consommation totale d'énergie pour les sites connexes (année = 2022)			19,97 GWh	2103 GWh				
	Consommation totale d'énergie pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			22,21 GWh	25,01 GWh				
	Like-for-Like évolution (kWh)			-10,1 %	-15,9 %				
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = 2022)			3 284 t CO ₂ e	3 462 t CO ₂ e				
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			3 718 t CO ₂ e	4 145 t CO ₂ e				
	Like-for-Like évolution (market-based)			-11,7%	-16,5%				
	Like-for-Like évolution (location-based)			-12,6%	-17,9%				

Consommation d'eau

Toutes les données portant le symbole **V** ont été vérifiées par l'auditeur.

Total portefeuille	EPPA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office		Mid-Rise Office		High-Rise Office	
						2022	2022	2022	2022	2022	2022
Water - Absolue											
Surface											
Consommation totale d'eau	Water-Abs	303-5	909 687 m ³	808 253 m ³	775 508 m ³	94 446 m ³	81 667 m ³	421 181 m ³	81 667 m ³	259 881 m ³	73 867 m ³
dont collecte et stockage d'eau de pluie			224 542 m ³	119 901 m ³	174 559 m ³	V	19 024 m ³	5 m ³	1 411 m ³	2 604 m ³	2 531 m ³
dont eau de forage			3 442 m ³	4 620 m ³	3 947 m ³						
Water - Intensité											
Périmètre											
Consommation totale d'eau	Water-Int	CRE2	245,25 litre/m ²	175,28 litre/m ²	231,11 litre/m ²	V	157,24 litre/m ²	16,743 m ²	246,364 m ²	184,60 litre/m ²	303,36 litre/m ²
dont eau de pluie			729 823 m ²	511 275 m ²	438 814 m ²						
dont eau de forage			4,66 litre/m ²	9,03 litre/m ²	8,99 litre/m ²		0,30 litre/m ²	0,30 litre/m ²	5,73 litre/m ²	14,40 litre/m ²	14,40 litre/m ²
Water - LIL											
Périmètre											
Consommation totale d'eau pour les sites connexes (année = 2022)			418 359 m ²	379 664 m ²	10,40 litre/m ²		0,00 litre/m ²	0,00 litre/m ²	7,95 litre/m ²	14,82 litre/m ²	
Consommation totale d'eau pour les sites connexes (année = en-lieu de cobinne)			96 829 m ³	93 993 m ³							
Like-for-Like evolution (RW/h)	Water-LIL	303-5	115 544 m ³	74 574 m ³	V						
			-16,2%	26,0%							

DÉCHETS

Toutes les données portant le symbole **V** ont été vérifiées par l'auditeur.

Total portefeuille	EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise		Mid-Rise		High-Rise	
						Office	2022	Office	2022	Office	2022
Waste - Absolue	Surface		909 687 m ²	808 283 m ²	775 508 m ²	94 446 m ²	421 181 m ²	259 881 m ²			
	Total des déchets non dangereux liés aux travaux		52 340 tonnes	36 670 tonnes	2 821 tonnes	1 tonne	55 tonnes	2 765 tonnes			
	dont recyclés		52 076 tonnes	34 028 tonnes	2 296 tonnes	0 tonne	41 tonnes	2 255 tonnes			
	dont réutilisés		41 tonnes	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	dont compostés		0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	dont incinérés		223 tonnes	2 642 tonnes	516 tonnes	1 tonne	5 tonnes	510 tonnes			
	dont enfouis ou mis en décharge		0 tonne	0 tonne	10 tonnes	0 tonne	10 tonnes	0 tonne			
	Total des déchets non dangereux liés aux immeubles en exploitation	Waste-Abs	4 609 tonnes	1 829 tonnes	2 105 tonnes	271 tonnes	1 137 tonnes	697 tonnes			
	dont recyclés	Waste-Abs	3 203 tonnes	971 tonnes	1 079 tonnes	111 tonnes	603 tonnes	366 tonnes			
	dont réutilisés	Waste-Abs	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	dont compostés	Waste-Abs	306-4	1 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	dont incinérés	Waste-Abs	306-5	857 tonnes	1 026 tonnes	160 tonnes	534 tonnes	331 tonnes			
	dont enfouis ou mis en décharge	Waste-Abs	306-5	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	Total des déchets dangereux liés aux travaux		234 tonnes	5 tonnes	3 tonnes	0 tonne	2 tonnes	1 tonne			
	dont recyclés		0 tonne	1 tonne	1 tonne	0 tonne	0 tonne	1 tonne			
	dont réutilisés		0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	dont compostés		0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	dont incinérés		197 tonnes	0 tonne	2 tonnes	0 tonne	2 tonnes	0 tonne			
	dont enfouis ou mis en décharge		38 tonnes	4 tonnes	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	Total des déchets dangereux liés aux immeubles en exploitation	Waste-Abs	306-3	19 tonnes	14 tonnes	3 tonnes	7 tonnes	5 tonnes			
	dont recyclés	Waste-Abs	306-4	171 tonnes	12 tonnes	2 tonnes	5 tonnes	4 tonnes			
	dont réutilisés	Waste-Abs	306-4	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	dont compostés	Waste-Abs	306-4	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
	dont incinérés	Waste-Abs	306-5	1 tonne	2 tonnes	0 tonne	1 tonne	1 tonne			
	dont enfouis ou mis en décharge	Waste-Abs	306-5	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne			
Waste - Intensity	Périmètre		94 599 m ²	198 219 m ²	248 081 m²	47 801 m ²	127 965 m ²	78 316 m ²			
	Total des déchets liés aux immeubles en exploitation		5 kg/m ²	2 kg/m ²	3 kg/m²	3 kg/m ²	3 kg/m ²	2 kg/m ²			
Waste - [L]	Périmètre		66 344 m ²	187 942 m ²							
	Total recyclé pour les sites connexes (année = 2022)		212 tonnes	355 tonnes							
	Total recyclé pour les sites connexes (année = en-fête de colonne)		2 098 tonnes	711 tonnes							
	LIL, recyclés		-89,88%	-50,07%							
	Total réutilisés pour des sites connexes (année = 2022)		0 tonne	0 tonne							
	Total réutilisés pour des sites connexes (année = en-fête de colonne)		0 tonne	0 tonne							
	LIL, réutilisés		0%	0%							
	Total des déchets compostés pour les sites connexes (année = 2022)		0 tonne	0 tonne							
	Total composté pour les sites connexes (année = en-fête de colonne)		0 tonne	0 tonne							
	LIL, composté		0%	-74,98%							
	Total incinéré pour les sites connexes (année = 2022)		96 tonnes	314 tonnes							
	Total incinéré pour les sites connexes (année = en-fête de colonne)		299 tonnes	300 tonnes							
	LIL, incinéré		-67,81%	4,82%							
	Total enfoui ou mis en décharge pour les sites connexes (année = 2022)		0 tonne	0 tonne							
	Total enfoui ou mis en décharge pour des sites connexes (année = en-fête de colonne)		0 tonne	0 tonne							
	LIL, enfoui ou mis en décharge		0 tonne	252,43%							

Certifications

BREEAM

Immeubles en travaux	BREEAM New Construction / Refurbishment	
	Notation	# d'immeubles
Very Good	8 332	1 ✓
Non certifié	120 497	2 ✓
Total	128 829	3 ✓

Immeubles en exploitation	BREEAM New Construction / Refurbishment ¹		BREEAM In-Use ²	
	Surface (m ²)	# d'immeubles	Surface (m ²)	# d'immeubles
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 ✓
Non certifié	569 164	76 ✓	436 405	77 ✓
Total	775 508	96 ✓	775 508	96 ✓

CERTIFICATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Immeubles en exploitation	Notation	
	Surface (m ²)	# d'immeubles
A	16 983	1 ✓
B	82 892	8 ✓
C	221 786	12 ✓
D	6 743	2 ✓
Non certifié	447 104	73 ✓
Total	775 508	96 ✓

1 Les certificats Design ne sont pas inclus, seulement les certificats Post Construction.

2 Parmi ces immeubles, une grande partie a été certifiée BREEAM In-Use en 2010 et 2011, mais les certificats ne sont plus valides.

MÉTHODOLOGIE

Énergie directe (gaz et mazout), énergie indirecte (électricité et réseau de chaleur), eau, émissions de gaz à effet de serre

Depuis 2017, Befimmo a choisi de communiquer les données des portefeuilles Befimmo et Fedimmo de façon consolidée. Les années précédentes (2021 et l'année de référence 2018) ont été adaptées à la nouvelle méthodologie (2022) expliquée ci-après.

REMARQUES GÉNÉRALES

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la publication du dernier Rapport Financier Annuel ont été, après vérification, intégrées aux données déjà publiées. Cela pourrait expliquer d'éventuelles différences avec les publications précédentes.

Des adaptations mineures ont également été apportées aux données dans un souci d'amélioration de la qualité et de l'exactitude des données consolidées du reporting extra-financier, notamment :

- > La vérification des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO₂e ;
- > La modification ou adaptation éventuelle de certaines surfaces à la suite de travaux et/ou de remesurages ;
- > La correction de données historiques manquantes ou erronées, notamment suite à la réception de note de crédit ou factures de régularisation pour l'énergie et l'eau.

INTERPRÉTATION DES DONNÉES DES TABLEAUX DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL¹

Befimmo a l'intention de continuer à segmenter ses rapports par type d'immeuble, en classant les immeubles comme suit : Low-Rise Offices avec au maximum trois étages, Mid-Rise Offices avec au moins quatre étages et au maximum huit étages, High-Rise Offices avec au moins neuf étages. Cette approche lui permet une analyse sous un angle différent et l'exploitation de certaines données spécifiques.

Low-rise office	Mid-rise office	High-rise office
94 446 m ²	421 181 m ²	259 881 m ²

GESTION ET TRAITEMENT DES DONNÉES DE CONSOMMATION

Les données de reporting sur la consommation de gaz et d'électricité sont largement automatisées et proviennent dans l'ordre du gestionnaire de réseau et ensuite des fournisseurs d'énergie. Les données de consommation sont extrapolées par les fournisseurs d'énergie pour les petites périodes manquantes ou par Befimmo sur base de la consommation relative du portefeuille lorsque les données ne sont pas du tout disponibles. Cette approche permet de couvrir l'ensemble de la consommation et des émissions de CO₂e associées au portefeuille dans son ensemble.

Les données relatives à la consommation d'eau sont principalement obtenues à partir des relevés de compteurs fournis par les sociétés de maintenance, tandis que les données relatives à la production de déchets pour les immeubles en exploitation sont disponibles auprès d'un fournisseur dont les services couvrent une grande partie du portefeuille.

Les données manquantes sur ces deux thèmes sont également extrapolées sur le même principe que pour les données de gaz et d'électricité, c'est-à-dire sur la base de la consommation moyenne des immeubles du portefeuille.

2022 - POURCENTAGE D'EXTRAPOLATION DES DONNÉES (SUR LA BASE DE LA SUPERFICIE DU PORTEFEUILLE)

	Gaz	Électricité	Eau	Déchets
Maîtrisé par le propriétaire	23%	21%	57%	2%
Maîtrisé par le locataire	65%	61%	31%	100%

¹ Les surfaces des immeubles vendus ou acquis en cours d'année sont incluses dans la surface totale du portefeuille utilisée dans le cadre du reporting environnemental.

Depuis 2015, Befimmo a systématisé l'utilisation de modèles statistiques afin d'affiner la détection d'anomalies sur les consommations d'électricité, d'eau et de gaz. Ces modèles, qui permettent d'anticiper les consommations à venir, sont basés sur la signature énergétique de l'immeuble et sur les horaires de fonctionnement. Plus pertinents que les alarmes génériques déclenchées par le dépassement d'un seuil maximum, les modèles permettent de détecter des surconsommations extrêmement faibles comparées aux consommations totales.

PÉRIMÈTRE DE REPORTING RELATIF A L'ÉNERGIE, A LA CONSOMMATION D'EAU, A LA PRODUCTION DE DÉCHETS ET AUX ÉMISSIONS DE CO₂E ASSOCIÉES

La surface locative globale mentionné au-dessus de chaque tableau correspond à la surface des immeubles en exploitation au cours de l'année de reporting et couvre les immeubles appartenant à Befimmo. Le périmètre de reporting pour les indicateurs spécifiques est exprimé comme la zone couverte par les données obtenues pour la période. Il est directement affecté par les ventes et/ou acquisitions.

Les données relatives à l'énergie, à la consommation d'eau, à la production de déchets et aux émissions de CO₂e associées des espaces de coworking Silversquare - hébergés dans les immeubles appartenant à Befimmo - sont incluses dans les données. Ces tableaux ne comprennent pas les autres émissions de CO₂e incluses dans l'empreinte carbone, telles que les biens et services achetés, les biens d'équipement, les pertes de réfrigérant, les groupes d'urgence, la mobilité, etc.

LE CALCUL À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Le calcul à périmètre constant (Like-for-Like (LfL)), exprimé en pourcentage de différence d'une année à l'autre, permet d'apprécier l'évolution dans le temps d'un indicateur. En effet, par l'exclusion des variations liées aux changements de périmètre (rénovation majeure, acquisition et vente), il est possible d'analyser, de comparer et d'expliquer les résultats obtenus par rapport aux objectifs annoncés. Toutefois, il faut préciser que le calcul à périmètre constant ne tient pas compte des variations d'occupation des immeubles.

Le périmètre de reporting pour les indicateurs Like-for-Like est exprimé comme la superficie des immeubles utilisés pendant les deux périodes complètes qui sont comparées et pour lesquelles toutes les données sont obtenues.

CALCUL DE LA CONSOMMATION SPÉCIFIQUE (KWH/M² ET L/M²) ET DE L'INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG CO₂E/M²)

Les immeubles suivants sont exclus du champ d'application :

- > Immeubles en cours de construction et/ou de rénovation ;
- > Immeubles pour lesquels les données de consommation sont totalement manquantes et qui ont donc été entièrement extrapolées pour le calcul absolu ;
- > Immeubles vendus ou acquis au cours de l'année de référence ;
- > Immeubles dont le taux d'occupation annuel moyen est inférieur à 50% (calculé sur la base de l'historique trimestriel d'occupation et de la surface occupée).

EMPREINTE CARBONE GLOBALE ET FACTEURS D'ÉMISSION

Depuis 2018, les données liées à l'activité de ses filiales, y compris les espaces de coworking Silversquare hébergés dans des immeubles appartenant à d'autres propriétaires, sont également déclarées, spécifiquement dans la section relative à l'empreinte carbone.

Lors de la déclaration des émissions de CO₂e liées à ses activités, Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol), y compris l'utilisation des facteurs de l'ADEME, de l'AIE et d'Ecoinvent pour toutes les données (y compris les données historiques) depuis 2022 au lieu de certains facteurs spécifiques utilisés dans le passé par les fournisseurs d'énergie.

Le Greenhouse Gas Protocol est une méthode de calcul internationale et est la plus utilisée par les dirigeants gouvernementaux et les entreprises pour comprendre, quantifier et gérer les émissions de gaz à effet de serre.

Dans la pratique, Befimmo distingue les émissions comme suit :

- > Les émissions "directement maîtrisées", relatives aux combustibles (gaz, mazout) achetés par le propriétaire pour le chauffage et le fonctionnement des éventuels appareils d'appoint. A ces émissions s'ajoutent celles liées aux fuites de gaz frigorigènes des systèmes de réfrigération et/ou des pompes à chaleur utilisées pour la climatisation des bâtiments contrôlés, auxquelles on applique un coefficient de perte annuelle par défaut de 15% (recommandations ADEME). Une extrapolation des pertes basée sur la moyenne relative selon le type de machine et le type de fluide par rapport à la surface du portefeuille est également appliquée pour toutes les machines non identifiées dans l'inventaire technique ;
- > En plus des émissions liées aux immeubles de Befimmo, il y a également les émissions directes émises par les voitures de société des employés de Befimmo et de Silversquare ;
- > Les émissions "indirectement maîtrisées", relatives à l'électricité et à la chaleur achetées par le propriétaire pour les parties communes et les locataires.
- > Émissions "indirectement non maîtrisées", relatives à l'utilisation de l'électricité, de la chaleur et des combustibles (gaz, mazout) achetés par les locataires dans les immeubles non maîtrisés par la Société. À ces émissions s'ajoutent toutes les autres émissions non maîtrisées (achats de biens et services, production de déchets, biens d'équipement, communauté d'équipe, etc.) conformément au GHG Protocol.

Pour les espaces de coworking Silversquare situés dans des immeubles appartenant à Befimmo, les données nécessaires à l'établissement de l'empreinte carbone de chaque site sont directement disponibles en interne. Ces informations sont complétées par les données des autres centres situés en dehors du portefeuille. L'ensemble constitue l'empreinte carbone consolidée de Befimmo et de ses filiales.

RECOMMANDATIONS DE LA TCFD

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

Gouvernance

SURVEILLANCE DU CONSEIL

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

Le Comité d'audit est responsable du suivi de la gestion des risques, tandis que le Comité de Nomination et de Rémunération est chargé de déterminer la rémunération variable des membres du Comité exécutif liée aux objectifs ESG.

SURVEILLANCE DU MANAGEMENT

La Cellule ESG se compose de sept personnes dont les quatre membres du Comité exécutif (le CEO, le CFO, la CDO et la General Counsel & Secretary General). La Chief Sustainability & Innovation Officer (CS&IO), le Head of Environmental Management (HEM) et la Head of Human Resources (HHR) font également partie de cette Cellule. Cette Cellule se réunit deux fois par an. Les sujets liés au développement durable sont également abordés lors des réunions du Comité exécutif et des Managers.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Gouvernance	
a) Décrire la manière dont le conseil d'administration supervise les risques et opportunités liés au changement climatique.	CDP question C1.1b Structure de gouvernance ESG, p.58
b) Décrire le rôle du management dans l'évaluation et la gestion des risques liés au changement climatique.	CDP questions C1.2, C1.2a Structure de gouvernance ESG, p.58

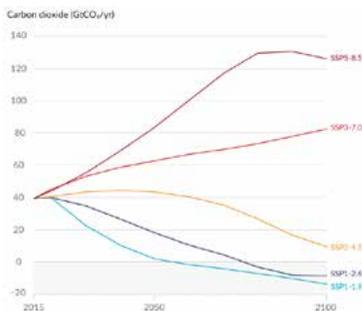
Stratégie et gestion des risques

Depuis la révolution industrielle, l'accumulation des gaz à effet de serre dans l'atmosphère à un niveau sans précédent a conduit à un changement climatique aux conséquences multiples. Par ailleurs, afin de limiter le réchauffement climatique à moins de 1,5°C et ainsi limiter ses conséquences, des politiques sont progressivement mises en place pour orienter l'économie vers une transition bas carbone.

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

- > Physiques : risques et opportunités liés à l'exposition aux conséquences physiques du changement climatique (élévation du niveau de la mer, dômes de chaleur, sécheresses, etc.) ;
- > Transition : conséquences de la transition vers un monde à faible émission de carbone (évolutions réglementaires, politiques, du marché, etc.).

ÉMISSIONS ANNUELLES FUTURES DE CO₂ À TRAVERS CINQ SCÉNARIOS ILLUSTRATIFS (SOURCE : 6^{ÈME} RAPPORT DU GIEC / GROUPE DE TRAVAIL I)



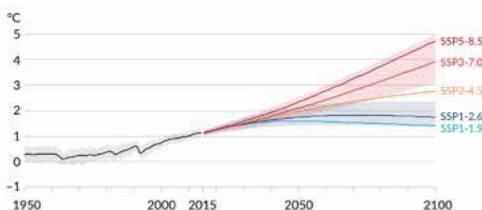
RISQUES ET OPPORTUNITÉS PHYSIQUES

Le portefeuille de Befimmo est de plus en plus exposé aux conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations, les tempêtes et la grêle. Ces conditions climatiques sont de plus en plus fréquentes et rudes. Cette évolution pousse la Société à prendre des mesures préventives, car elles affectent à la fois la robustesse des immeubles et la sécurité des occupants.

Afin de comprendre dans quelle mesure le portefeuille core de Befimmo est exposé à de futurs modèles météorologiques et risques naturels, la Société mène actuellement une analyse à l'aide de l'outil GRESB. Cet outil utilise la base de données « Munich Re » comme source d'information. L'analyse du risque physique est basée sur trois scénarios climatiques scientifiques adoptés par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) :

- > RCP2.6 : augmentation de la température moyenne mondiale de 1,3 à 2,4°C ;
- > RCP4.5 : augmentation de la température moyenne mondiale de 2,1 à 3,5°C ;
- > RCP8.5 : augmentation de la température moyenne mondiale de 3,3 à 5,7°C.

CHANGEMENT DE LA TEMPÉRATURE DE SURFACE MONDIALE PAR RAPPORT À 1850-1900 (SOURCE : 6^{ÈME} RAPPORT DU GIEC / GROUPE DE TRAVAIL I)



La réponse de Befimmo aux impacts physiques est la suivante :

- > Réaliser une évaluation des risques climatiques physiques afin de déterminer quels actifs core doivent être mis à niveau ;
- > Pour chaque actif critique, effectuer une évaluation afin de déterminer les mesures à prendre pour atténuer les risques identifiés ;
- > Sécuriser le risque par des polices d'assurance couvrant le portefeuille contre la perte de loyer due à des catastrophes naturelles comme les inondations, les incendies et les tempêtes, avec une valeur totale assurée au moins aussi élevée que la valeur du bilan des actifs.

RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA TRANSITION

La COP21 (2015) a permis de fixer un objectif de stabilisation du réchauffement climatique dû aux activités humaines « nettement inférieur » à 2°C d'ici 2100 (par rapport à la température de l'ère préindustrielle) et même de viser à limiter cette hausse de température à 1,5°C.

Le 13 novembre 2021, la COP26 s'est conclue à Glasgow par l'adoption par tous les pays du Pacte de Glasgow pour le climat afin de maintenir l'objectif de 1,5°C et de finaliser les éléments en suspens de l'Accord de Paris.

Le Pacte de Glasgow pour le climat, associé à l'ambition et à l'action accrues des pays, signifie que l'objectif de 1,5°C reste en vue et permet d'intensifier les actions visant à faire face aux impacts climatiques, mais il ne pourra être atteint qu'au prix d'efforts mondiaux concertés et immédiats.

La réalisation de ces objectifs au niveau européen impliquerait une réduction de 80 à 95% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, par rapport aux niveaux d'émission de 1990. Cependant, l'Europe peine à maintenir cet objectif ambitieux, ce qui a conduit le Conseil européen, fin 2020, à relever l'objectif européen de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2030. Cet objectif européen, initialement fixé à -40%, a ensuite été adapté à -55% afin d'atteindre l'objectif de limitation de la hausse des températures à 1,5°C. Selon l'analyse d'impact de la Commission européenne, les efforts les plus importants pour atteindre l'objectif de -55% doivent provenir des secteurs du bâtiment et de la production d'électricité. L'engagement de la Belgique dans ce processus a conduit à l'élaboration d'une stratégie bas carbone pour 2050. Pour le secteur tertiaire, chaque région vise à disposer d'un parc immobilier énergétique ou neutre en carbone d'ici 2050 en termes de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement et d'éclairage.

Ces objectifs européens vont certainement accélérer les rénovations parmi les portefeuilles d'immeubles. Une entreprise qui ne prend pas en compte les risques climatiques peut subir des pertes financières et de réputation. Les actifs perdront de leur attrait, car les occupants ne recherchent plus seulement des espaces de travail confortables et esthétiques. La tendance mondiale des occupants à défier les propriétaires en termes de performance environnementale de leurs immeubles augmente rapidement. Une diminution de l'attractivité des actifs pourrait donc réduire le potentiel de location des immeubles, entraînant en fin de compte une diminution des revenus et de la valeur de la Société. Outre la prise de conscience du changement climatique, les considérations de coût liées à l'augmentation des taxes environnementales influencent également le comportement des occupants.

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

- > Surveillance continue et conformité aux lois et normes applicables ;
- > Participer aux organismes du secteur pour suivre de près les législations émergentes et analyser en permanence les préférences des occupants ;
- > Évaluer l'empreinte carbone de la Société sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, définir une stratégie pour la réduire et identifier les leviers d'action.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Stratégie	
a) Décrire les risques et opportunités identifiés à court, moyen et long terme.	CDP questions C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a
b) Décrire l'impact de ces risques et opportunités sur les activités, la stratégie et la planification financière de l'entreprise.	CDP questions C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4
c) Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation vis-à-vis de différents scénarios, y compris un scénario 2°C ou inférieur.	CDP questions C3.2, C3.2a Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69
Gestion des risques	
a) Décrire les processus d'identification et d'évaluation des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
b) Décrire les processus de gestion des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
c) Décrire comment les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des risques climatiques sont intégrés dans le système de gestion des risques général de l'entreprise.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a

INDICATEURS ET OBJECTIFS

Le détail de nos émissions figure dans la section « Contribuer à l'atténuation du changement climatique » en pages 69 et 218 du présent Rapport. Notre plus récent questionnaire CDP sur le climat contient des détails sur les méthodologies, l'atténuation du changement climatique et les efforts d'adaptation au changement climatique. Les deux documents sont disponibles sur le site internet de Befimmo.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Indicateurs et objectifs	
a) Publier les indicateurs utilisés pour évaluer les risques et opportunités climatiques dans le cadre de la stratégie d'investissement et du processus de gestion des risques.	CDP questions C4.2, C4.2b, C9.1
b) Publier des indicateurs sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) et risques associés sur les scopes 1 et 2, et si pertinent, le scope 3.	CDP questions C6.1, C6.3, C6.5 Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69 Indicateurs environnementaux, p.218
c) Décrire les objectifs fixés pour gérer les risques et opportunités liés au climat, ainsi que les résultats atteints dans la poursuite de ces objectifs.	CDP questions C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b

Performance sociale

INDICATEURS SOCIAUX

Tous les membres de l'équipe sont exprimés en effectif, à l'exception des heures et dépenses de formation, qui sont exprimées en Équivalents Temps Plein (ETP). Toutes les données portant le symbole **V** ont été vérifiées par l'auditeur. Tous les membres de l'équipe sont basés au siège de la Société en Belgique.

Talents et performance

RÉPARTITION DE L'ÉQUIPE

Membres de l'équipe (#)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Conseil d'administration		2-7	9	10	V
Comité exécutif		2-7	4	4	
Management		2-7	10	10	
Autres membres de l'équipe		2-7	79	90	

Au cours de l'année de reporting, Befimmo compte 89 membres au sein de son équipe (hors consultants externes et Comité exécutif).

DIVERSITÉ DES ORGANES DE GOUVERNANCE

Diversité du Conseil par genre (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Femmes	Diversity-Emp	405-1	33%	30%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	67%	70%	V

Diversité du Conseil par âge (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	33%	10%	
Plus de 50 ans		405-1	67%	90%	

DIVERSITÉ DES EFFECTIFS

Diversité des effectifs par genre et par catégorie d'emploi (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Comité exécutif					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Management					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	20%	30%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	80%	70%	V
Autres membres de l'équipe					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	46%	47%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	54%	53%	V

Globalement, Befimmo a un bon équilibre des genres au sein de son équipe (57%-43% H/F, comparé à 54%-46% H/F en 2021).

Diversité des effectifs par âge et par catégorie d'emploi (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Comité exécutif (âge moyen)			49	50	
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	75%	50%	
Plus de 50 ans		405-1	25%	50%	
Management (âge moyen)			44	44	
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	70%	70%	
Plus de 50 ans		405-1	30%	30%	
Autres membres de l'équipe (âge moyen)			42	41	
Moins de 30 ans		405-1	9%	12%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	70%	68%	
Plus de 50 ans		405-1	21%	20%	

Diversité des effectifs par nationalité	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External assurance
Nationalités parmi les membres de l'équipe (#)		405-1	4	4	
Nationalités parmi les membres de l'équipe (%)		405-1	4%	4%	

ANCIENNETÉ

Ancienneté moyenne (années)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Comité exécutif			9,51	12,57	
Management			8,28	8,01	
Autres membres de l'équipe			6,20	5,02	

L'ancienneté globale de l'équipe est de 6,43 ans, comparé à 5,43 ans en 2021.

ORGANISATION INTERNE

Temps de travail	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Membres de l'équipe à temps plein		2-7	77	85	
Femmes (#)		2-7	29	35	
Hommes (#)		2-7	48	50	
Femmes (%)		2-7	33%	35%	
Hommes (%)		2-7	54%	50%	
Membres de l'équipe à temps partiel		2-7	12	15	
Femmes (#)		2-7	9	11	
Hommes (#)		2-7	3	4	
Femmes (%)		2-7	10%	11%	
Hommes (%)		2-7	3%	4%	

Type de contrat	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Contrats fixes (#)		2-7	89	100	
Femmes (#)		2-7	38	46	
Hommes (#)		2-7	51	54	
Femmes (%)		2-7	43%	46%	
Hommes (%)		2-7	57%	54%	
Contrats temporaires (#)		2-7	0	0	
Femmes (#)		2-7	0	0	
Hommes (#)		2-7	0	0	
Femmes (%)		2-7	0%	0%	
Hommes (%)		2-7	0%	0%	
Employés à heures non garanties (#)		2-7	0	0	
Femmes (#)		2-7	0	0	
Hommes (#)		2-7	0	0	
Femmes (%)		2-7	0%	0%	
Hommes (%)		2-7	0%	0%	
Travailleurs qui ne sont pas des employés (#)		2-8	8	6	
Stagiaires (#)			3	0	

Les travailleurs qui ne sont pas des employés incluent le Comité exécutif et les travailleurs externes.

DÉVELOPPEMENT DE CARRIÈRE

Formation et développement des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Employés recevant une évaluation annuelle par genre					
Femmes (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Hommes (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Employés recevant une évaluation annuelle par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Management (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Autres membres de l'équipe (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Heures de formation par membre de l'équipe par genre					
Femmes (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	1 283 h	1 690 h	✓
Hommes (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	1 665 h	2 090 h	✓
Heures de formation par membre de l'équipe par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	16	88	✓
Management (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	28	116	✓
Autres membres de l'équipe (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	35	24	✓
Frais de formation (€)			2 032,4 €	2 352,9 €	
Formation des membres de l'équipe permanents par an (#)			89	93	
Cas de mobilité interne (#)			4	3	
Cas de promotion interne (#)			7	7	

En moyenne, les membres de l'équipe ont suivi 33,7 heures de formation par personne, comparé à 34,9 heures en 2021.

RÉMUNÉRATION TOTALE ANNUELLE

Ratio de la rémunération totale annuelle (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Ratio de la rémunération totale annuelle		2-21	2,2%	2,2%	
Variation du ratio de la rémunération totale annuelle		2-21	0%	0%	

RATIO DE RÉMUNÉRATION DES EFFECTIFS

Écart salarial entre hommes et femmes (% femmes/hommes)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Comité exécutif	Diversity-Pay	405-2	68,1%	70,1%	✓
Management	Diversity-Pay	405-2	-9,4%	-8,9%	✓
Autres membres de l'équipe	Diversity-Pay	405-2	32,1%	32,3%	✓

L'écart salarial global entre les genres est de 33,1%, comparé à 30,2% en 2021.

ARRIVÉE DES EFFECTIFS

Arrivées par genre	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	1	8	✓
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	8%	✓
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	1	5	✓
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	5%	✓
Arrivées par âge					
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	0	3	✓
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	3%	✓
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	2	9	✓
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	9%	✓
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	✓
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	✓

L'âge moyen des nouveaux membres de l'équipe est de 34 ans, comparé à 35 ans en 2021.

Arrivées par région	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1	2	13	✓
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	13%	✓

ROTATION DES EFFECTIFS

Rotation par genre	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	✓
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	6%	✓
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	5	1	✓
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	1%	✓

Rotation par âge	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	1	1	✓
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	1%	✓
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	✓
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	6%	✓
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	4	1	✓
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	4%	1%	✓

L'âge moyen des membres de l'équipe ayant quitté la Société est de 44 ans, comparé à 42 ans en 2021.

Rotation par région	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1	13	7	✓
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1	15%	7%	✓

Répartition de la rotation	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Nombre de départs volontaires (#)	Emp-Turnover	401-1	6	3	
Nombre de départs volontaires (%)	Emp-Turnover	401-1	7%	3%	
Nombre de licenciements (#)	Emp-Turnover	401-1	5	4	
Nombre de licenciements (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	4%	
Nombre de départs à la retraite (#)	Emp-Turnover	401-1	2	0	
Nombre de départs à la retraite (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	0%	

RÉTENTION DES EFFECTIFS

Rétention	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Taux de rétention des employés (%)			89%	106%	✓

En 2021, Befimmo a augmenté la taille de son équipe de 6% par rapport à 2020, d'où le taux supérieur à 100%.

Bien-être

MEMBRES DE L'ÉQUIPE

Santé et sécurité des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Taux d'absentéisme - court terme (%)	H&S Emp	403-9	2,0%	1,4%	✓
Taux d'absentéisme - long terme (%)	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%	✓
Décès liés au travail (#)	H&S Emp	403-9	0	0	✓
Décès liés au travail (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (#)		403-9	0	0	
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (%)		403-9	0,0%	0,0%	
Accidents du travail enregistrables (#)	H&S-Comp	403-9	1	3	✓
Accidents du travail enregistrables (%)		403-9	1,0%	3,0%	
Total des heures travaillées (heures)		403-9	120 514	144 155	
Membres du personnel handicapés (#)			1	1	
Décès dus à une maladie professionnelle (#)		403-10	0	0	
Cas de maladies professionnelles enregistrables (#)		403-10	0	0	
Membres de l'équipe couverts par une assurance médicale (%)			100%	100%	

Les principaux types d'accidents du travail se produisent sur les chantiers et sur le chemin du travail. Tous les membres de l'équipe sont couverts par une assurance médicale, c'est-à-dire tous les travailleurs à temps plein et à temps partiel.

Congé parental	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Nombre total d'employés ayant pris un congé parental sur l'année		401-3	13	9	
Femmes (#)		401-3	8	6	
Hommes (#)		401-3	5	3	
Nombre total d'employés qui ont repris le travail pendant la période de référence après la fin du congé parental		401-3	13	9	
Femmes (#)		401-3	8	6	
Hommes (#)		401-3	5	3	
Taux de retour au travail après un congé parental (%)		401-3	100%	100%	

Toutes les personnes ayant droit à un congé parental ont l'opportunité de le prendre.

Satisfaction globale	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External assurance
Journées de grève (#)			0	0	

LOCATAIRES

Satisfaction des locataires	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External assurance
Taux de satisfaction des locataires (NPS)			22 (GOOD)	Non calculé	

ACTIFS

Santé et sécurités des actifs	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Taux d'évaluation de la santé et de la sécurité des actifs (%)	H&S-Asset	416-1	96%	87%	✓
Cas de non-conformité en matière de santé et de sécurité des actifs (#)	H&S-Comp	416-2	9	2	✓

Il n'y a pas eu de cas de non-conformité aux réglementations et/ou aux codes volontaires concernant les impacts des produits et services sur la sécurité et la santé au cours de la période de reporting.

Communauté

Engagement envers la communauté	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Engagement envers la communauté (%)	Comty-Eng	413-1	22%	32%	✓
Activités caritatives (#)			7	9	
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (#)			50	50	
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (%)			56%	50%	
Budget alloué aux activités caritatives (€)			7 000 €	18 280 €	

ENGAGEMENT ENVERS LES PARTIES PRENANTES

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

Parties prenantes	Attentes	Réponses et modes de communication	Fréquence
Communauté financière	<ul style="list-style-type: none"> > Transparence financière et stratégique > Conformité avec les principes de la gouvernance d'entreprise > Éthique > Longévité du cœur de métier > Performance financière 	<ul style="list-style-type: none"> > Assemblées générales annuelles > Rapports financiers > Communiqués de presse > Roadshows, salons et investor days > Information sur le site Internet et sur les réseaux sociaux (LinkedIn et Instagram) > Contact régulier avec le département IR & Communication 	<ul style="list-style-type: none"> > Annuellement > Occasionnellement > Fréquemment
Autorités publiques et politiques	<ul style="list-style-type: none"> > Suivi de la législation > Bonne relation et dialogue ouvert avec des instances variées 	<ul style="list-style-type: none"> > Contact transparent et régulier principalement lors des grands projets de (re)développement 	<ul style="list-style-type: none"> > Fréquemment
Associations, partenariats et forums multi-stakeholders	<ul style="list-style-type: none"> > Prise de conscience des défis > Partage d'information, collaboration 	<ul style="list-style-type: none"> > Implication dans les projets > Réunions, ateliers et séminaires 	<ul style="list-style-type: none"> > Occasionnellement
Locataires et occupants	<ul style="list-style-type: none"> > Confort, bien-être, sécurité > Solutions innovantes > Espaces adaptables et flexibilité > Bonne relation avec le Property Manager > Offre de services intéressante, incluant des solutions de mobilité alternative 	<ul style="list-style-type: none"> > Helpsite, service de contact > Enquêtes de satisfaction ponctuelles > Newsletters > Contact régulier avec l'équipe Commerciale et le Property Management > Contact quotidien avec l'hospitality team de Silversquare 	<ul style="list-style-type: none"> > Fréquemment
Fournisseurs et sous-traitants	<ul style="list-style-type: none"> > Pratiques de travail équitables > Sécurité et bien-être > Bonne relation avec le contact principal > Conformité > Opportunités de collaboration 	<ul style="list-style-type: none"> > Charte d'achats responsables > Rencontre > Communication régulière 	<ul style="list-style-type: none"> > Fréquemment
Communautés locales et riverains	<ul style="list-style-type: none"> > Communication transparente par rapport aux projets de (re)développement > Événements et sessions d'information > Amélioration de la vie communautaire > Projets inclusifs, ouvert aux communautés urbaines 	<ul style="list-style-type: none"> > Communication précise et opportune sur les (futurs) projets dans le quartier 	<ul style="list-style-type: none"> > Occasionnellement
Acteurs de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier	<ul style="list-style-type: none"> > Communication claire et fréquente à propos des chantiers > Sécurité sur chantier 	<ul style="list-style-type: none"> > Réunions de chantier > Communication régulière > Cahier de charges > Visites de chantier 	<ul style="list-style-type: none"> > Fréquemment
Followers sur les réseaux sociaux	<ul style="list-style-type: none"> > Partage d'informations > Informations régulières spot 	<ul style="list-style-type: none"> > Postes et stories sur LinkedIn et Instagram 	<ul style="list-style-type: none"> > Fréquemment
Membres de l'équipe	<ul style="list-style-type: none"> > Des conditions de travail bonnes et équitables > Développement professionnel > Performance collégiale et individuelle > Formations > Confort, bien-être, sécurité au travail > Rémunération motivante 	<ul style="list-style-type: none"> > Communication permanente (via l'Intranet, les écrans, Teams et Yammer) > Team events et afterworks > Groupes de travail transversaux (Comité B+, programme LynX) > Évaluations annuelles et enquêtes de satisfaction, Vox Collector > Employee Assistance Programme > Possibilités de formation permanente (cours de langues et cours informatiques, méditation pleine conscience, time management) 	<ul style="list-style-type: none"> > Quotidiennement

Parties prenantes externes

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

Le département Communication a pour mission de communiquer de façon transparente sur les activités de la Société, ainsi que sur leur suivi. Les informations sont publiées sous forme de rapports et de communiqués de presse. Le département a organisé des événements, comme des roadshows et investor days pour les investisseurs, des téléconférences et des présentations pour les analystes et des assemblées générales pour les actionnaires. Befimmo était également présente à des salons financiers. Dans ce cadre, les médias sont donc également considérés comme des acteurs importants en raison de leur rôle de relais de l'information auprès de la population et de nos acteurs clés.

Befimmo s'engage auprès des banques pour tous ses financements, et depuis 2021 pour ses financements durables suivant son cadre de financement vert.

AUTORITÉS PUBLIQUES ET POLITIQUES

> **Union européenne** : Befimmo suit en permanence l'évolution de la nouvelle législation européenne.

- > **Bruxelles : Bruxelles Environnement** : Befimmo veille à entretenir et maintenir de bonnes relations et synergies avec Bruxelles Environnement. C'est l'assurance de rester au fait de la législation régionale. Les interactions lors de la conception de projets de (re)développement s'en trouvent aussi facilitées.
- > **Flandre** : toutes les demandes de permis se font via la plateforme digitale "Omgevingsloket".
- > **Wallonie** : les contacts se font directement avec les administrations.

ASSOCIATIONS, PARTENARIATS ET FORUMS MULTI-STAKEHOLDERS

Befimmo est membre de diverses associations, dans le but principal de partager des informations. Ces associations n'ont aucun but politique et ne sont pas considérées comme une activité de lobbying. Soucieuse de maintenir un large dialogue avec une foule d'interlocuteurs, Befimmo a besoin de maintenir le contact avec les entreprises, associations et forums multi-stakeholders.

UPS!

Befimmo reste investie dans la relation qu'elle entretient avec l'**Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS)**. L'UPS et Befimmo ont à nouveau collaboré activement en 2022 au sein de groupes de travail pour intégrer les prescriptions fédérales et régionales en matière immobilière. Le CEO fait partie du conseil d'administration de l'UPS. Le Head of Environment est président de la Commission Technique — Durabilité.

The Shift

Befimmo est membre actif du réseau belge **The Shift** qui regroupe plus de 560 organisations engagées dans le développement durable. Befimmo a rejoint la **Belgian Alliance for Climate Action (BACA)** par l'entremise de The Shift. Cette alliance est une communauté d'organisations belges qui prennent leurs ambitions climatiques au sérieux et choisissent la voie des objectifs basés sur la science (Science Based Targets).

CBFI

Le **Cercle Belge Des Femmes de L'immobilier** réunit des femmes cadres pour créer un espace d'échange et de bonnes pratiques. Le Chief Development Officer est co-fondateur du CBFI.

LOCATAIRES ET OCCUPANTS

Une communication régulière et transparente avec les locataires est essentielle pour maintenir une bonne relation. Les locataires doivent savoir comment entrer en contact avec Befimmo pour poser des questions ou signaler des problèmes. D'autre part, Befimmo communique de manière proactive vers ses occupants concernant les travaux ou les initiatives ponctuelles dans les différents immeubles.

Communications ciblées

Le département Commercial est chargé d'expliquer tous les avantages d'un immeuble au locataire potentiel. Cela se fait par des contacts réguliers et des visites de d'immeubles. Lorsque le locataire signe le contrat, le gestionnaire immobilier de l'immeuble lui fait visiter les lieux et lui explique tous les aspects pratiques et techniques de l'immeuble, tels que les questions de sécurité, mais aussi les informations sur l'infrastructure et les services. Toutes les informations nécessaires sont également envoyées au locataire.

Les équipes Communication et Hospitality de Befimmo soutiennent les Property Managers pour les événements ponctuels afin de fournir une communication claire et cohérente en utilisant des canaux tels que des newsletters, des écrans dans les halls d'entrée, des enquêtes, des événements et des séances d'information.

Helpsite

Ce puissant système aide le Property Manager à surveiller les incidents, à répondre aux demandes d'intervention et à les planifier. Il s'agit d'une application collaborative en ligne. Sécurisée, elle est accessible aux locataires (et aux fournisseurs). Le Property Management peut ainsi optimiser la gestion des incidents et garantir aux locataires un suivi efficace des demandes qu'ils ont soumises. Les Property Managers envoient le guide d'utilisation du Helpsite à chaque nouveau locataire et fournissent les explications nécessaires concernant cet outil essentiel.

FOURNISSEURS ET SOUS-TRAITANTS

Désireuse d'intégrer davantage l'approche de développement durable dans sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a développé un Code de Conduite pour les Fournisseurs pour communiquer clairement ses attentes vis-à-vis de ses fournisseurs.

COMMUNAUTÉS LOCALES ET RIVERAINS

Befimmo souhaite s'assurer, pour l'ensemble de son portefeuille, que chaque immeuble se fonde en toute harmonie dans le quartier où il est implanté, tant par son architecture que par les services mutualisés qui y sont proposés et les activités qui s'y déroulent.

Befimmo veut répondre aux attentes de la communauté extérieure en concevant des immeubles ouverts sur la ville, donnant la possibilité aux résidents de profiter des services offerts à l'intérieur de l'immeuble.

ACTEURS DE LA CONSTRUCTION : ARCHITECTES, BUREAUX D'ÉTUDES, ENTREPRENEURS, CORPS DE MÉTIER

- > Le **département Project** assure la cohérence et la collaboration des différents acteurs dès les stades de programmation et de conception de ses projets de (re)développement.
- > Le **département Property** assure la coordination des acteurs lors des travaux d'amélioration des immeubles.
- > Le système **Building Information Management (BIM)** guide la mise en œuvre des processus de construction, facilite la communication, l'échange et la gestion des données, et implique tous les acteurs d'un projet de (re)développement.
- > Befimmo suit la certification **BRE Environmental Assessment Method (BREEAM)** depuis 2010 et l'applique à l'ensemble de son portefeuille en exploitation ainsi qu'au projets de (re)développement.
- > L'association **Up4North**, qui regroupe une dizaine de partenaires immobiliers du quartier Nord, a poursuivi son travail notamment sous l'impulsion de Befimmo. L'objectif principal de cette ASBL est de transformer le quartier monofonctionnel de Bruxelles Nord en un quartier animé et inclusif de Bruxelles.

FOLLOWERS SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

Avec des milliards de personnes connectées aux réseaux sociaux, la présence en ligne de Befimmo est essentielle pour attirer de nouveaux publics et entrer en contact avec des followers. Ces dernières années, Befimmo a augmenté sa visibilité sur LinkedIn et Instagram, comptant respectivement 9.309 et 700 followers fin 2022.

Parties prenantes internes

Le meilleur moyen de garantir de bonnes relations avec les parties prenantes internes est d'entretenir un dialogue régulier. L'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue avec son équipe, en valorisant les outils de communication en les adaptant à chaque personne ou situation tout en privilégiant le contact humain.

L'ÉQUIPE

Outre le travail d'accompagnement quotidien du département RH, Befimmo a mis en place une série de canaux de communication et de collaboration internes :

- > L'**Intranet** et le **Teams Flash Info** sont les canaux de communication principaux qui reprennent de l'information formelle et informelle.
- > Afin d'améliorer la communication intradépartementale et de faciliter les projets transversaux, plusieurs **outils collaboratifs IT** ont été déployés (Teams, SharePoint, autres programmes en cours de réflexion et/ou de développement).

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES COMITÉS

Le **Conseil** de Befimmo prend part à la définition et à l'approbation des budgets et décisions importantes en matière de développement durable, notamment lors des conseils stratégiques et lors des réunions trimestrielles de publication des résultats.

Le **Comité exécutif** assure la direction effective et la gestion des activités opérationnelles de la Société. Chaque mois, des sujets liés au développement durable sont abordés lors des réunions du Comité exécutif.

Enfin, la **Cellule ESG** est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions 2030, et de la mobilisation des moyens adéquats. Elle participe également activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management Environnemental ISO 14001.

Plan d'Actions 2030

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

ODD	Ambition	Action	Résultat 2022	Objectif	Horizon
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions absolues de GES des scopes 1 & 2 (vs 2018)	38%	50%	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions spécifiques de GES des scopes 1 & 2 (vs 2018)	12%	50%	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions absolues de GES du scope 3 (sauf émissions liées aux acquisitions) (vs 2018)	6%	30% d'ici 2030	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Augmenter la part d'électricité verte des immeubles maîtrisés par le propriétaire	100%	100%	2023
7, 13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Augmenter la capacité installée d'énergie renouvelable	1 194 kWp	2 200 kWc	2025
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire l'intensité énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire	152 kWh/m ²	116 kWh/m ²	2030
13	Contribuer à l'adaptation du changement climatique	S'aligner aux recommandations de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	En cours	Totalement aligné	2026
6	Contribuer à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques	Réduire la consommation d'eau	231,1 l/m ²	226,5 l/m ²	2030
12	Contribuer à une transition vers une économie circulaire	Maintenir les éléments existants et réutiliser les matériaux en soumettant les projets ¹ à un inventaire des matériaux	100%	100%	Objectif permanent
12	Contribuer à une transition vers une économie circulaire	Construire des projets ¹ flexibles et adaptables	100%	100%	2030
13, 15	Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution	Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction	En cours	Objectif qualitatif	Objectif permanent
15	Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité	Étudier la gestion de la biodiversité sur le portefeuille	En cours	100%	2025
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Obtenir des certifications pour les projets ¹	100%	100%	Objectif permanent
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Obtenir des certifications « In-Use » pour les immeubles	44%	35%	2022
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Couvrir le portefeuille éligible ² par un certificat de performance énergétique	100%	100%	2022
9	Créer des immeubles innovants et durables	Créer des projets ¹ innovants : promouvoir la durabilité et les améliorations techniques et technologiques	100%	100%	2025
11	Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables	Investir à proximité des centres de transport public. Investir dans des centres de mobilité si aucun système de transport public n'est disponible	68%	100%	2030
11	Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables	Équiper les places de parking de bornes de recharge	12%	100%	2030
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier en demandant des factures électroniques entrantes	92%	100%	2022
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier en envoyant des factures électroniques sortantes	100%	100%	2022
11	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Promouvoir une mobilité flexible et durable	36%	40%	2025
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire les déchets en compostant les déchets organiques et en triant les déchets	43 kg/ETP	0 kg/ETP	2030

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

² À l'exclusion d'un immeuble en cours de rénovation, pour lequel le certificat a expiré et sera renouvelé après rénovation.

OBJECTIFS SOCIAUX

ODD	Ambition	Action	Résultat 2022	Objectif	Horizon
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Augmenter la satisfaction globale de l'équipe	Non calculé ¹	95%	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Augmenter la satisfaction par rapport à la charge de travail	Non calculé ¹	8/10	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Améliorer l'équilibre vie professionnelle/vie privée	Non calculé ¹	8/10	Objectif permanent
3, 8	Construire et animer des communautés	Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre	46 050 m ²	51 800 m ² 85 000 m ²	2023 2025
3	Construire et animer des communautés	Décider d'une méthode pour évaluer la satisfaction globale des locataires	Score NPS de 22 (GOOD)	Score NPS d'au moins 30 (GREAT)	Objectif permanent
3, 9	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Réduire le nombre d'incidents impliquant des personnes	9	0	Objectif permanent
3, 9	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Améliorer la sécurité à travers des inspections sur la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage	96%	100%	Objectif permanent
11	Intégrer les immeubles dans les villes	Ouvrir les projets ² sur la ville et sa communauté	100%	100%	Objectif permanent
4, 10	Intégrer les immeubles dans les villes	Réaliser des projets ² en dialogue avec les parties prenantes	100%	100%	Objectif permanent

OBJECTIFS DE GOUVERNANCE

ODD	Ambition	Action	Résultat 2022	Objectif	Horizon
5, 10, 16	Se comporter de manière éthique	Créer une politique des Droits Humains	En cours	Publié	2023
16	Se comporter de manière éthique	Vérifier tous les projets de digitalisation dans le cadre du GDPR	100%	100%	Objectif permanent
16	Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable	S'aligner avec les futures réglementations ESG	En cours	Totalement aligné	2026
12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Réceptionner le nouveau code de conduite signé par les fournisseurs	36%	100%	2023
12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Évaluer les fournisseurs importants ³ au niveau des aspects ESG	À initier en 2023	100%	2024
4, 12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Engager les fournisseurs importants ³ au niveau des aspects ESG	À initier en 2023	100%	2030
17	Promouvoir les possibilités d'investissements verts	Analyser l'opportunité de mettre en œuvre un cadre de prêt durable (Sustainability Linked Loan)	En cours	Implémenté	2023
17	Maintenir une communication transparente	Participer annuellement à des questionnaires d'investisseurs sur base volontaire	3	Min. 2	Objectif permanent

¹ En raison des changements organisationnels liés à l'offre d'acquisition, Befimmo a exceptionnellement reporté son enquête de satisfaction des employés au premier semestre 2023. Les indicateurs relatifs à cette enquête n'ont donc pas été calculés en 2022.

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

³ Les fournisseurs importants sont des fournisseurs présentant un risque potentiel sur les aspects ESG.

Rapport d'assurance limitée

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

Au conseil d'administration

Nous avons été engagé par Befimmo SA (la « Société ») pour mener une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance (« Information Sélectionnée ») publiés dans le Rapport Financier Annuel de la Société pour l'année clos le 31 décembre 2022. Lors de la préparation de l'Information Sélectionnée, Befimmo SA a appliqué les Critères Applicables définis dans les notes "EPRA Sustainability Performance Indicators" (page 213) et "Index du Contenu GRI" (page 216) dans la section Standards ESG du Rapport Financier Annuel. L'information Sélectionnée doit être lue et comprise conjointement avec les Critères Applicables.

L'Information Sélectionnée dans le cadre de notre mission est identifiée dans la table ci-dessous et identifiée par ✓ dans la section "Etats non-financiers" du Rapport Financier Annuel.

Informations Sélectionnées			Critère Applicable	
Catégorie	Indicateur	Description		
Energie	Elec-Abs	Consommation totale d'électricité	EPRA sBPR	
	Elec-LfL	Like-for-Like consommation totale d'électricité	EPRA sBPR	
	DH&C-Abs	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	EPRA sBPR	
	DH&C-LfL	Like-for-Like consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	EPRA sBPR	
	Fuels-Abs	Consommation totale de combustible	EPRA sBPR	
	Fuels-LfL	Like-for-Like consommation totale de combustible	EPRA sBPR	
GES	Energy-Int	Intensité de la consommation d'énergie des immeubles	EPRA sBPR	
	GHG-Dir-Abs	Total des émissions directes de GES	EPRA sBPR	
	GHG-Indirect-Abs	Total des émissions indirectes de GES	EPRA sBPR	
Eau	GHG-Int	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles	EPRA sBPR	
	Water-Abs	Consommation totale d'eau	EPRA sBPR	
	Water-LfL	Like-for-like consommation totale d'eau	EPRA sBPR	
Déchets	Water-Int	Intensité de la consommation d'eau des immeubles	EPRA sBPR	
	Waste-Abs	Poids total des déchets par filière d'élimination	EPRA sBPR	
Certification	Waste-LfL	Like-for-Like poids total des déchets par filière d'élimination	EPRA sBPR	
	Cert-Tot	Type et nombre d'actifs certifiés durables	EPRA sBPR	
GRI		Informations générales sur l'approche de la gestion	GRI	
		Pourcentage et volume total d'eau recyclée et réutilisée	GRI	
		Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES) (Scope 3)	GRI	
		Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)	GRI	
Diversité		Réduction de la consommation d'énergie	GRI	
		Diversity-Emp	Diversité des sexes au sein du comité exécutif, de la direction et des autres membres de l'équipe	EPRA sBPR
Employés		Diversity-Pay	Ratio de rémunération entre les hommes et les femmes au sein du comité exécutif, de la direction et des autres membres de l'équipe	EPRA sBPR
		Emp Training	Formation et développement des employés par sexe et par catégorie d'emploi	EPRA sBPR
		Emp-Dev	Évaluation des performances des employés par sexe et par catégorie professionnelle	EPRA sBPR
Santé et sécurité		Emp-Turnover	Nouvelles embauches et rotation du personnel par âge, sexe et région (Belgique)	EPRA sBPR
		H&S-Emp	Santé et sécurité des employés	EPRA sBPR
		H&S-Asset	Évaluation de la santé et de la sécurité des actifs	EPRA sBPR
Société		H&S-Comp	Conformité des actifs en matière de santé et de sécurité	EPRA sBPR
		Community - Eng	Engagement communautaire, évaluations d'impact et programmes de développement	EPRA sBPR
Gouvernance		Gov-Board	Composition de l'organe supérieur de direction	EPRA sBPR
		Gov-Select	Processus de nomination et de sélection de l'organe supérieur de gouvernance	EPRA sBPR
		Gov-Col	Processus de gestion des conflits d'intérêts	EPRA sBPR
GES	Bilan Carbone	Émissions liées à la production de déchets	GHG Protocole	

Sur base de nos travaux tels que décrits dans ce rapport, aucun élément n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'Information Sélectionnée publiée dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA, n'a pas été préparé, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Critères Applicables.

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de Befimmo SA est responsable de la préparation de l'Information Sélectionnée et des références qui y sont faites présentées dans le Rapport Financier Annuel ainsi que de la déclaration selon laquelle son reporting répond aux exigences des Critères Applicables.

Le conseil d'administration est également responsable de :

- > Sélection et établissement des Critères Applicables.
- > Préparer, mesurer, présenter et communiquer l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables.
- > Concevoir, mettre en œuvre et maintenir des processus et des contrôles internes sur les informations pertinentes à la préparation de l'Information Sélectionnée afin de s'assurer qu'elle est exempte d'anomalies significatives, y compris si elles sont dues à une fraude ou à une erreur.
- > Fournir un accès suffisant et mettre à disposition toutes les données, correspondances, informations et explications nécessaires pour permettre la réalisation des Services.
- > Nous confirmer au travers de déclarations écrites que vous nous avez fourni toutes les informations pertinentes pour nos Services dont vous avez connaissance, et que la mesure ou l'évaluation de l'objet sous-jacent par rapport aux Critères Applicables, y compris que toutes les questions pertinentes, sont reflétées dans l'Information Sélectionnée.

NOS RESPONSABILITÉS

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur l'Information Sélectionnée sur la base de nos procédures. Nous avons effectué notre mission conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance ISAE 3000 (Revised) Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que les Informations Sélectionnées n'ont pas été préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux normes applicables.

En application de ces normes, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que l'Information Sélectionnée ne contient pas d'anomalies significatives. Les procédures exécutées dans une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable et sont moins étendues que pour une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été effectuée.

Nos travaux ont été effectués sur les données collectées et retenues dans le périmètre du reporting par Befimmo SA. Notre conclusion ne couvre donc que l'Information Sélectionnée mentionnée ci-dessus et non toutes les informations incluses dans le Rapport Financier Annuel. L'assurance limitée sur l'Information Sélectionnée n'a été effectuée que sur l'Information Sélectionnée couvrant l'exercice se terminant le 31 décembre 2022.

Nous sommes tenus de planifier et d'exécuter notre travail de manière à traiter les domaines où nous avons identifié qu'une anomalie significative dans la description des activités entreprises à l'égard de l'Information Sélectionnée est susceptible de survenir. Les procédures que nous avons effectuées étaient basées sur notre jugement professionnel. Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée sur la description des activités entreprises au regard de l'Information Sélectionnée, nos principales procédures d'examen ont consisté à :

- > Effectuer des procédures analytiques et prendre en compte les risques d'anomalies significatives des informations sélectionnées.
- > Par le biais d'enquêtes auprès de la direction, avoir obtenu une compréhension de la Société, de son environnement, de ses processus et de ses systèmes d'information pertinents pour la préparation des Informations Sélectionnées, suffisante pour identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les Informations Sélectionnées, et fournir une base pour la conception et l'exécution des procédures pour répondre aux risques évalués et pour obtenir une assurance limitée pour supporter notre conclusion.
- > Exécuter des procédures sur les activités des prestataires externes importants qui effectuent des contrôles clés pertinents sur les Informations Sélectionnées.
- > Effectuer des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris le recalcul des formules pertinentes utilisées dans les calculs manuels et évaluer si les données ont été consolidées de manière appropriée.
- > Exécuter des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris l'évaluation des hypothèses et des estimations de la direction.

- > Lire les notes accompagnant les Informations Sélectionnées en ce qui concerne les Critères Applicables et s'assurer de la cohérence avec nos conclusions.

Nous avons appliqué la norme internationale de Contrôle Qualité 1 et, par conséquent, maintenons un système complet de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Dans le cadre de notre mission, nous nous sommes conformés à l'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code de déontologie des professionnels comptables publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence raisonnable, confidentialité et comportement professionnel, et avec le cadre légal et réglementaire belge. Cela inclut la vérification qu'il n'y a pas de conflits d'intérêts avec cette mission d'assurance.

LIMITES INHÉRENTES À L'INFORMATION SÉLECTIONNÉE

Nous avons obtenu une assurance limitée quant à la préparation de l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables. Il existe des limites inhérentes à toutes les missions d'assurance.

Toute structure de contrôle interne, quelle que soit son efficacité, ne peut éliminer la possibilité que des fraudes, des erreurs ou des irrégularités puissent se produire et ne soient pas détectées et, parce que nous utilisons des tests sélectifs dans notre mission, nous ne pouvons pas garantir que des erreurs ou des irrégularités, le cas échéant, seront détectées.

Les Critères Applicables autodefinitis, la nature de l'Information Sélectionnée et l'absence de normes externes cohérentes permettent d'adopter des méthodes de mesure différentes, mais acceptables, ce qui peut entraîner des écarts entre les sociétés. Les méthodes de mesure adoptées peuvent également avoir une incidence sur la comparabilité de l'Information Sélectionnée déclarée par différentes organisations et d'une année à l'autre au sein d'une organisation à mesure que les méthodologies se développent.

UTILISATION DE NOTRE RAPPORT

Ce rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de Befimmo SA conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) et à nos conditions d'engagement convenues. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer au conseil d'administration de la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but.

Sans assumer ou accepter aucune responsabilité à l'égard de ce rapport envers une partie autre que la Société et son conseil d'administration, nous reconnaissons que le conseil d'administration peut choisir de rendre ce rapport accessible au public pour d'autres personnes souhaitant y avoir accès, ce qui n'affecte pas ou n'étendra pas à quelque fin ou sur quelque base que ce soit nos responsabilités. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Befimmo SA et son conseil d'administration en tant qu'organisme, pour notre travail, pour ce rapport ou pour les conclusions que nous avons formulées.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

Représenté par Rik Neckebroek

05 Renseignements généraux.



IDENTIFICATION	247
CAPITAL	248
IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO SA	248
STATUTS DE BEFIMMO SA	248
SOCIÉTÉ ANONYME	248
FILIALES	248
IDENTITÉ ET QUALIFICATIONS DES EXPERTS IMMOBILIERS	248
STRUCTURE DU GROUPE	249
FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPÉCIALISÉ	249
DÉCLARATIONS	249
RESPONSABILITÉ ESG	250

Identification

DÉNOMINATION

Befimmo SA, Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS) de droit belge.

SIÈGE, SITE INTERNET ET ADRESSE ÉLECTRONIQUE

Cantersteen 47 à 1000 Bruxelles

Tél. : +32 (0)2 679 38 60

Site internet : www.befimmo.be

Adresse électronique de la Société : contact@befimmo.be

FORME JURIDIQUE

Société Anonyme.

INCORPORATION

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden D » par acte de Maître Gilberte Raucq, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en Société en Commandite par Actions, sous la raison sociale de « Befimmo » le 24 novembre 1995, également par acte de Maître Gilberte Raucq.

Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Befimmo s'est réunie pour approuver la transformation de la structure de Commandite par Actions en Société Anonyme. À cette date, la Société a été retransformée en Société Anonyme, sous la même dénomination sociale de « Befimmo », par acte de Maître Damien Hissette. Veuillez consulter le Rapport Financier Annuel de 2012 pour de plus amples informations.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 1^{er} février 2023 (coordonnés le 2 février 2023).

Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA :

<https://www.befimmo.be/en/befimmo-glance/group-structure/befimmo-sa>.

DURÉE

Befimmo SA a été constituée pour une durée indéterminée.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Befimmo SA est enregistrée au Registre des Personnes Morales sous le n° 0455 835 167.

LIEU D'ENREGISTREMENT

Bruxelles.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- > Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, au siège social et sur le site internet de Befimmo : <https://www.befimmo.be/fr/befimmo-en-un-coup-doeil/structure-du-groupe/befimmo-sa> ;
- > Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles ;
- > Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège de Befimmo SA.

Capital

CAPITAL ÉMIS

Au 31 décembre 2021, le capital s'élevait à 413.276.840,12 € et était représenté par 28.445.971 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées. Au 11 janvier 2023, le capital s'élevait à 392.319.850,35 € et était représenté par 27.003.495 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

Identité du fondateur de Befimmo SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège social se situe avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

Statuts de Befimmo SA

Les statuts coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site : <https://www.befimmo.be/fr/befimmo-en-un-coup-doeil/structure-du-groupe/befimmo-sa>.

Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme en vertu de la législation belge.

Filiales

Au 31 décembre 2022, Befimmo SA détient directement ou indirectement 100% des actions de la SA Axento, 100% des actions de la SA Befimmo Property Services, 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions Kubissimmo SaRL, 100% des actions de la SA Loi 52, 100% des actions de la SA Meirfree, 91,9% des actions de la SA Silversquare Belgium, 91,9% de la société Silversquare Luxembourg SA, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA ZIN in Noord, et 100% des actions de la SA ZIN in Noord 2025. Elle détient également 50% de Sparks Meeting SRL.

Au 24 janvier 2023, Befimmo SA détient directement ou indirectement 100% des actions de la SA Axento, 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions Kubissimmo SaRL, 100% des actions de la SA Loi 52, 100% des actions de la SA Meirfree, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA ZIN in Noord, et 100% des actions de la SA ZIN in Noord 2025.

Identité et qualifications des experts immobiliers

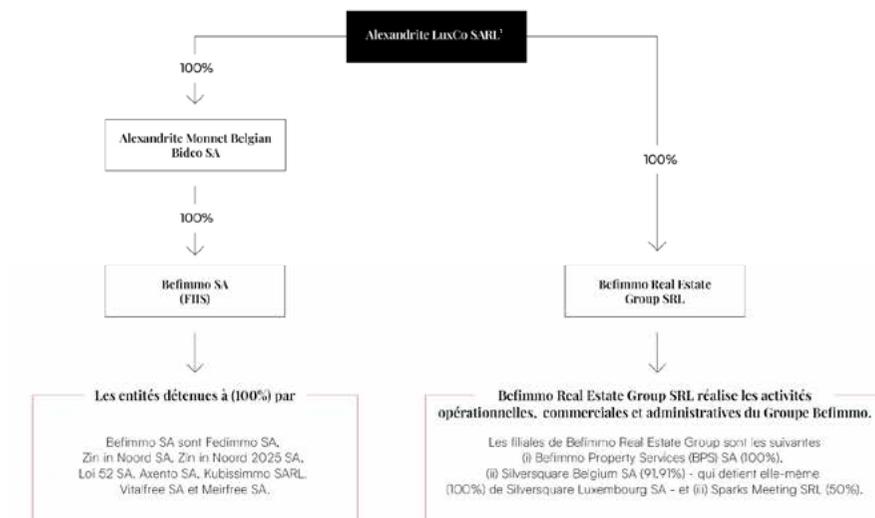
Pour l'exercice 2022, Befimmo a fait appel à trois experts immobiliers à savoir M. Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle Sprl) et M. Ardalan Azari (Cushman & Wakefield). M. Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission courait du 1^{er} janvier 2021, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2023.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Structure du groupe

Au 1^{er} février 2023, la structure du groupe était la suivante :



Les filiales de Befimmo sont des sociétés de droit belge à l'exception de la SA Axento et Kubissimmo SàRL, sociétés de droit luxembourgeoises.

Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé

Le 1^{er} février 2023, Befimmo est passé du statut de SIR au statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS).

Soumise à l'agrément du SPF Finances, le FIIS est soumis à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- > Prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Action ;
- > Un investissement limité à l'immobilier ;
- > Une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille ;
- > Une évaluation annuelle du patrimoine immobilier par des experts indépendants.

Déclarations

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS²

Les experts immobiliers indépendants Rod P. Scrivener (JLL), Ardan Azari (Cushman & Wakefield) et Pieter Paepen (CBRE) ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrées dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 27 avril 2023 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2022.

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

² Veuillez consulter le chapitre « Déclaration de la gouvernance d'entreprise — Autres intervenants » en page 135 du présent Rapport pour l'identité du Commissaire et des experts immobiliers.

Deloitte a accepté l'insertion de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 21 avril 2023.

La Société confirme que les informations provenant des rapports des experts immobiliers indépendants ainsi que du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

L'ensemble des informations reprises dans le chapitre « Marchés immobiliers de bureaux » sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield.

Responsabilité ESG

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Personne de contact & Informations complémentaires

Emilie Delacroix - Chief Sustainability & Innovation Officer
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Référence aux standards externes

Depuis plusieurs années, Befimmo a suivi la tendance à la standardisation de son reporting extra-financier en adoptant les indicateurs publiés par l'EPRA, et en se référant aux standards GRI et aux lignes directrices spécifiques au secteur immobilier GRI-CRESS. Le tableau récapitulatif de tous les indicateurs de l'EPRA et l'index du contenu GRI se trouvent dans le chapitre « États extra-financiers » du présent Rapport.

En outre, depuis 2021, la Société a commencé à mettre en œuvre les recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Le reporting selon la TCFD sont disponibles dans le chapitre « États extra-financiers » du présent Rapport.

Période de reporting

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2022. Le périmètre est figé au 31 décembre 2022.

Périmètre de reporting et modifications depuis le 1^{er} janvier 2022

Le périmètre de la Société a évolué au cours de l'exercice 2022 en raison des :

- > Acquisitions réalisées en 2021 (immeubles Cubus, Courbevoie et trois étages de l'A-Tower) ;
- > Cessions effectuées en 2021 (immeuble Wiertz, les parties résidentielles du Paradis Express, immeuble Planet 2 et six immeubles non-stratégiques dans des villes de provinces belges) ;
- > Cessions effectuées en 2022 (Choux, Ocean House et 22 immeubles non-stratégiques dans des villes de provinces belges).

Concernant les activités de développement durable, il est entendu que le périmètre de reporting reprend les activités de Befimmo SA et de ses filiales Befimmo Property Services SA, Fedimmo SA, Meifree SA, Vítalfree SA, Axento SA, Kubissimmo SARL, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, ZIN in Noord 2025 SA et Silversquare Belgium SA (uniquement pour les immeubles du portefeuille Befimmo).

Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités que Befimmo contrôle directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles. Ceci n'exclut pas la mise en œuvre d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence directe et notamment la gestion des parties privatives par les locataires.

Vérification externe

Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Le Rapport de Deloitte se trouve dans le chapitre « États extra-financiers » du Rapport.

Méthodologie

La méthodologie du reporting est décrite dans le chapitre « États extra-financiers » du Rapport.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement les parties ESG du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- > La politique ESG (mars 2022) ;
- > Le contenu ESG des Rapports Financiers Annuels précédents (sous la forme d'un chapitre dédié ou d'un rapport séparé) ;
- > Les Rapports Financiers Annuels précédents ;
- > Le certificat ISO 14001 ;
- > Les certificats BREEAM ;
- > Les évaluations ESG.

06

Annexes.



ANNEXE I : GLOSSAIRE	253
ANNEXE II: GLOSSAIRE DES INDICATEURS IMMOBILIERS	258
ANNEXE III: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES	259
ANNEXE IV: RÉPARTITION DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR FILIALE	262

Annexe I : Glossaire

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté royal relatif au Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Cette association professionnelle a été créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges (aussi connues sous le nom de Real Estate Investment Trusts belges ou BE-REITs). Son but est de représenter et de promouvoir les intérêts du secteur des REITs belges auprès des différentes parties prenantes.

BREAK

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

BREEAM (BRE ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Première méthode mondiale d'évaluation de la performance et de durabilité environnementale des immeubles. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment (www.breem.com).

CAP

Instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de CAP permet la protection à la hausse des taux d'intérêt, à un niveau maximal prédéfini (prix d'exercice ou strike). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la baisse. L'achat de CAP s'accompagne du paiement d'une prime.

CAPITALISATION BOURSÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) ET ASSIMILÉ

Les quartiers du centre, Léopold, Louise, Nord, et l'aéroport de Bruxelles.

CCS (CROSS CURRENCY SWAP)

Contrat par lequel deux parties s'échangent les flux de charges d'intérêts et les notionnels libellés dans deux devises différentes. Les échanges des flux d'intérêts peuvent être convenus comme fixe contre fixe, variable contre variable ou encore, variable contre fixe (ou inversement).

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

Organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre (www.cdp.net).

CODE 2020

Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 9 mai 2019 par la Commission Corporate Governance. Le code comprend les pratiques et dispositions à respecter par les sociétés belges cotées en bourse. Le Code 2020 remplace la version antérieure de 2009, il peut être consulté sur le site de GUBERNA (www.guberna.be/fr).

COLLAR

Combinaison d'instruments financiers dérivés constituée pour un emprunteur par l'achat d'un CAP et la vente d'un FLOOR. Cette combinaison permet la protection à la hausse des taux d'intérêt (par l'achat du CAP) avec une prime subsidiée totalement ou partiellement par la vente d'un FLOOR (qui implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum).

DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Le Conseil allemand de la construction durable est une organisation à but non lucratif qui promeut le changement dans le marché de la construction et de l'immobilier, en suscitant une compréhension appropriée de la qualité comme fondement d'une action responsable et durable (www.dgnb.de).

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL-ESTATE ASSOCIATION)

L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente plus de 690 milliards € d'actifs immobiliers (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Résultat provenant des activités opérationnelles. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

FLOOR

Instrument dérivé appartenant à la famille des options. La vente d'un FLOOR permet de toucher une prime, tout en renonçant à profiter, en tant qu'emprunteur, de la baisse des taux d'intérêt sous le niveau prédéfini (prix d'exercice ou strike). Voir également définition du COLLAR.

FLOTTANT (FREE FLOAT)

Pourcentage des actions détenu par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles Befimmo n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par Befimmo ou ses filiales.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

Initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable (www.gresb.com).

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité Sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde (www.globalreporting.org).

HINTERLAND ÉCONOMIQUE

Bruxelles, Bruxelles décentralisé et périphérie de Bruxelles.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement), est un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

ISO 14001

Norme internationale de gestion environnementale qui définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continue dans la mise en œuvre d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

JUSTE VALEUR

La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LTV (LOAN-TO-VALUE)

$LTV = (\text{dettes financières nominales} - \text{trésorerie}) / \text{juste valeur du portefeuille}$. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités). Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

PLACEMENT PRIVÉ

Levée de fonds auprès d'un nombre limité d'investisseurs (institutionnels) sans faire appel au public.

POURCENTAGE DE DISTRIBUTION (PAY-OUT RATIO)

Pourcentage de distribution calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Dividendes constituent des revenus imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

RATING

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de rating Standard & Poor's.

RATIO DE COUVERTURE

(Dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.

RATIO D'ENDETTEMENT

[Passifs — provisions — autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) — passifs d'impôts différés — comptes de régularisation]/[total de l'actif du bilan — instruments de couverture autorisés, comptabilisés à l'actif du bilan]. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'Investissement à Capital fixe aux États-Unis.

RÉSULTAT NET

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org).

RPM

Registre des Personnes Morales.

SGE (SYSTÈME DE GESTION ENVIRONNEMENTALE)

Cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en œuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analysé et évalué.

SICAFI

Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier. Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

SWAPTION

Option négociée sur un interest rate swap. Elle donne le droit de contracter un call swaption, permettant d'entrer dans un IRS « payant », ou un put swaption, pour lequel la contrepartie peut forcer Befimmo à entrer dans un IRS « payeur ».

TAKE-UP

Prise en occupation d'espaces locatifs.

TCFD

La Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) fournit des informations aux investisseurs sur les mesures prises par les entreprises pour atténuer les risques liés au changement climatique, ainsi que sur la manière dont elles sont gouvernées (www.fsb-tcfd.org).

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsil.be).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

VELOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées au cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

WELL

Le WELL Building Standard™ est un outil permettant aux immeubles et organisations de proposer des espaces plus réfléchis et plus intentionnels qui améliorent la santé et le bien-être des personnes, notamment en améliorant la qualité de l'air, de l'eau et de la lumière (www.wellcertified.com).

Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers

LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS

Total annualisé des loyers contractés en cours à la date de clôture, ceux-ci ne tenant compte ni des gratuités en cours ni des loyers des baux dont la date de prise en cours est postérieure à la date de clôture considérée.

LOYER POTENTIEL

Loyer contractuel brut en cours tel que défini ci-dessus, augmenté de la valeur locative estimée des surfaces non occupées à la date de clôture.

RENDEMENT BRUT COURANT SUR LES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

RENDEMENT BRUT POTENTIEL SUR LES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Rapport entre le loyer potentiel et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

RENDEMENT BRUT COURANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées et des espaces pré-loués à la date de clôture et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION JUSQU'À LA PROCHAINE ÉCHÉANCE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION JUSQU'À LA ÉCHÉANCE FINALE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur échéance finale et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT JUSQU'À LA PROCHAINE ÉCHÉANCE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours et futurs de chaque bail des immeubles de placement (immeubles disponibles à la location et projets) multipliés par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles de placement.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT JUSQU'À L'ÉCHÉANCE FINALE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours et futurs de chaque bail des immeubles de placement (immeubles disponibles à la location et projets) multipliés par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur échéance finale et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles de placement

Annexe III : Alternative Performance Measures

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Glossaire des Alternative Performance Measures

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global)	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Marge opérationnelle	Le « Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » divisé par le « Résultat locatif net »	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture)	Le « Résultat financier » moins la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers »	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	Le « Résultat net » moins la rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement », la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers » et la rubrique « Variations de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ».	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur la base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus.
Impôts des sociétés (hors impôts différés)	Rubrique XXV « Impôts sur les sociétés » moins l'impôt différé enregistré.	Donne un aperçu des impôts effectifs encourus et dus.

Tableaux de réconciliation des Alternatives Performance Measures

RÉSULTAT LOCATIF NET EN « LIKE-FOR-LIKE »

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Résultat locatif net (A)	121 219	119 947
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	16 845	7 445
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	11 544	8 937
Element non récurrent à extraire du « Like-for-Like » (D)	319	-1 018
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	92 511	104 584

RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS ET QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES PARTICIPATIONS

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net (A)	31 516	89 663
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	-143 138	5 520
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	131 951	30 579
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (D)	-6 541	-9 775
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations (A-B-C-D)	49 244	63 339

RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS ET COÛTS DE CLÔTURE)

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Résultat financier (A)	106 584	15 003
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	131 951	30 679
Close-out costs	-2 170	- 458
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B)	-23 198	-15 117

MARGE OPÉRATIONNELLE

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	91 252	80 342
Résultat locatif net (B)	121 219	119 947
Marge opérationnelle (A/B)	75,3%	67,0%

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
IV. Récupération de charges immobilières	8 879	12 127
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25 223	22 039
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-25 675	-22 803
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	396	197
IX. Frais techniques	-10 530	-16 055
X. Frais commerciaux	- 955	-2 824
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 900	-2 790
XII. Frais de gestion immobilière	-3 160	-3 049
XIII. Autres charges immobilières	-4 479	-4 843
Charges immobilières nettes	-12 202	-18 001

IMPÔTS DES SOCIÉTÉS (HORS IMPÔTS DIFFÉRÉS)

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
XXV. Impôt (A)	-1 053	-1 047
Impôts différés	62	- 44
Impôts des sociétés (hors impôts différés) (A-B)	-1 116	-1 003

CONSOLIDÉ

Glossaire des Alternative Performance Measures

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Loan-to-value (LTV)	Dettes financières nominales moins la rubrique bilantaire II.F. « Trésorerie et équivalents de trésorerie », divisées par la somme composée des rubriques bilantaires I.C. « Immeubles de placement » et II.A. « Actifs détenus en vue de la vente ». Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers et le lissage des frais d'émission d'emprunts.	Présente le taux d'endettement calculé sur la base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
Coût moyen (annualisé) de financement	Intérêts annualisés payés sur la période de référence, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominale moyenne sur la période considérée.	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
Return sur fonds propres (en € par action)	Le return obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en €/action) de l'investissement de l'actionnaire sur la base de la valeur des fonds propres.
Total return sur fonds propres (en %)	Taux interne de rentabilité obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en %) de l'investissement de l'actionnaire sur la base de la valeur des fonds propres.

Tableaux de réconciliation des Alternatives Performance Measures

LOAN-TO-VALUE

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Dettes financières nominales (A)	1 276 245	1 161 297
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	90 698	2 022
I. C. Immeubles de placement ¹ (D)	2 732 144	2 822 806
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	17 759	13 133
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 749 903	2 835 939
Loan-to-value (A-B)/C	43,11%	40,88%

COÛT MOYEN (ANNUALISÉ) DE FINANCEMENT

(en milliers €)	31.12.2022	31.12.2021
Intérêts payés	28 520	19 416
Intérêts payés annualisés (A)	28 520	19 416
Dette financière nominale moyenne (B)	1 220 410	1 058 729
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,3%	1,8%

TOTAL RETURN SUR FONDS PROPRES (EN € PAR ACTION ET EN %)

	31.12.2022	31.12.2021
Total return sur fonds propres (en € par action)	1,24	3,33
Total return sur fonds propres (en %)	2,1%	5,7%

¹ Hors droits d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux et droits d'usage des terrains (IFRS 16).

Annexe IV : Répartition des immeubles du portefeuille consolidé¹ par filiale

AXENTO

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Axento

BEFIMMO

BRUXELLES AÉROPORT

Gateway

BRUXELLES CENTRE

Brederode Corner
Central
Empereur
Montesquieu
Poelaert

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Arts 56
View Building

BRUXELLES QUARTIER NORD

Quatuor

BRUXELLES DÉCENTRALISÉ

Goemaere
PLXL

Triomphe

BRUXELLES PÉRIPHÉRIE

Fountain Plaza
Ikaros Park
Waterloo Office Park

FLANDRE

AMCA
Antwerp Tower
Antwerpen — Meir (emphythéose)
Leuven — Vital Decosterstraat (emphythéose)

WALLONIE

Courbevoie

FEDIMMO

BRUXELLES CENTRE

Gouvernement Provisoire
Lambermont
Pachéco

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Arts 28
Science-Montoyer

WALLONIE

Liège Paradis Tower - Rue Fragnée
Paradis Express

FLANDRE

Knokke-Heist
Tervuren

KUBISSIMMO

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Cubus

LOI 52

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Joseph II
Loi 44
Loi 52

MEIRFREE

FLANDRE

Antwerpen - Meir

VITALFREE

FLANDRE

Leuven — Vital Decosterstraat

ZIN IN NOORD

BRUXELLES QUARTIER NORD

ZIN

ZIN IN NOORD 2025

BRUXELLES QUARTIER NORD

LIVIN (permis mis en œuvre)
WTC 3

¹ Hors actifs détenus en vue de la vente. Pour de plus d'informations, veuillez consulter les immeubles du portefeuille consolidé aux pages 49 à 51 du présent Rapport.



Befimmo SA/NV

Siège social :

Cantersteen 47, 1000 Bruxelles

Registre des Personnes Morales (RPM) :

0455.835.167

T: +32 2 679 38 60

contact@befimmo.be

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

Befimmo

Pour toute information complémentaire

Emilie Delacroix
Head of Communication
e.delacroix@befimmo.be

Photos

Jean-Michel Byl, Filip Dujardin, Alix Bramoprod,
Catherine De Saegher, Jean-Jacques De Neyer,
Save as Studio, Jules Césure, Philippe Piraux.

Traductions

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.
This Annual Financial Report is also available in English.

Ce Rapport Financier Annuel en français est une traduction de la version anglaise du Rapport Financier Annuel. En cas de divergence entre les versions linguistiques, la version anglaise prévaudra.

Création, concept, design et production

Tom Point & Vincent Van Meerbeeck — www.TomPoint.be
Befimmo's team