

DUURZAAMHEIDSVERSLAG 2020

Befimmo

Inhoudsopgave

BEFIMMO IN EEN NOTENDOP	3
<i>Befimmo.Where businesses find a home.</i>	4
Onze kerncijfers	5
Onze waarden	6
Referentiekaders	7
Erkenningen	7
BERICHT AAN ONZE BETROKKEN PARTIJEN	8
MISSIE	10
Onze missie	11
Context	12
Identificatie van de betrokken partijen en prioriteringsproces	13
Doelstellingen en vooruitgang	15
ONS MODEL IN DETAIL	16
<i>Drijvende kracht: Met onze betrokken partijen omgaan</i>	18
<i>Verbindenis 1: Steden omvormen</i>	25
<i>Verbindenis 2: Werkruimtes aanbieden en hertekenen</i>	31
<i>Verbindenis 3: Verantwoordelijk zijn</i>	39
<i>Transversale middelen</i>	64

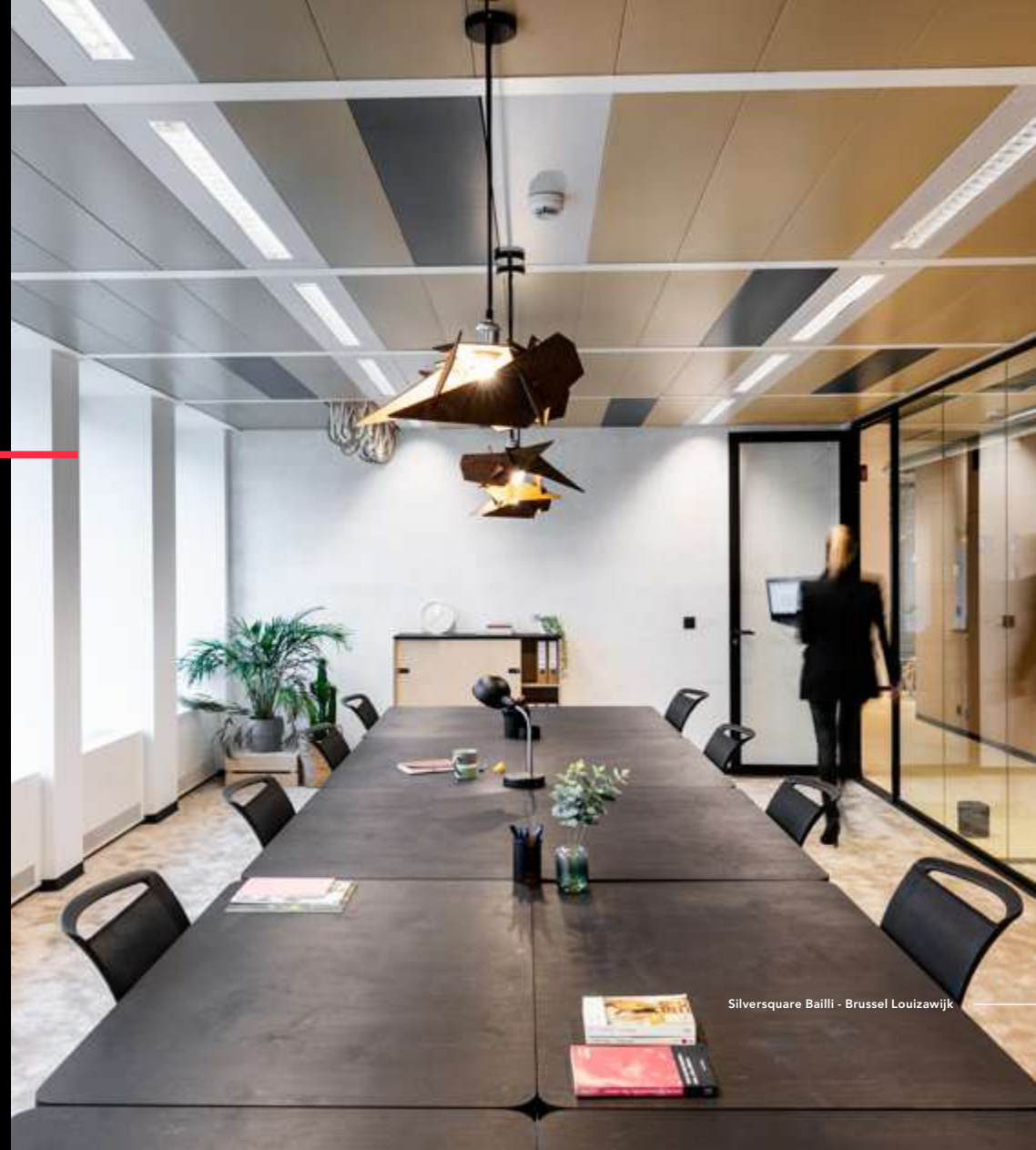
ACTIEPLAN 2030	67
DUURZAAMHEIDSGOVERNANCE	71
PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA	73
BIJLAGEN	75
<i>Index van de GRI-inhoud</i>	76
<i>Methode</i>	80
<i>Energie- en milieuprestaties</i>	83
<i>Verslag inzake beperkte nazicht</i>	89
<i>Begrippenlijst</i>	90
<i>Algemene inlichtingen</i>	92
<i>Tot uw dienst</i>	93

Fountain Plaza - Brussel rand



BEFIMMO IN EEN NOTENDOP

<i>Befimmo. Where businesses find a home.....</i>	<i>4</i>
<i>Onze kerncijfers</i>	<i>5</i>
<i>Onze waarden</i>	<i>6</i>
<i>Referentiekaders</i>	<i>7</i>
<i>Erkenningen</i>	<i>7</i>





Befimmo. Where businesses find a home.



Befimmo is een vastgoedbelegger en -operator en een Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV).

We zijn een facilitator voor ondernemingen, ondernemers en hun teams. Onze **kwaliteitsvolle gebouwen** zijn gelegen in Brussel, de grootste Belgische steden, en het Groothertogdom Luxemburg. Onze portefeuille is 2,7 miljard € waard en omvat 63 kantoorgebouwen en meer dan 950.000 m² ruimte.

Met onze gespecialiseerde dochteronderneming Silversquare als partner beheren wij zeven **coworking-ruimtes** en samen zijn we ook een Belux-netwerk van **flexibele werkruimtes** aan het uitbouwen. Dit hybride aanbod omvat traditionele huurovereenkomsten, volledig flexibele oplossingen, en een mix van beide, waarbij de gebruikers werkruimtes zodanig kunnen combineren dat creativiteit, innovatie en netwerking tot volle ontplooiing kan komen.

Als mensgerichte en verantwoordelijke organisatie bieden wij inspirerende ruimtes en bijhorende diensten en faciliteiten in duurzame gebouwen aan.

Onze drie verbintenissen – ‘Werkruimtes aanbieden en hertekenen’, ‘Steden omvormen’ en ‘Verantwoordelijk zijn’ – vormen de basis van de geïntegreerde ESG-ambities die vervat zitten in ons Actieplan 2030.

Wij zijn genoteerd op Euronext Brussels. Op 31 december 2020 bedroeg onze beurskapitalisatie **1 miljard €**.

*DOOR TOEGEVOEGDE
WAARDE TE CREËREN VOOR
ONZE GEBRUIKERS CREËERT
BEFIMMO WAARDE VOOR ONZE
AANDEELHOUDERS.*

Onze kerncijfers



2,7 miljard €

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

#63

GEBOUWEN

10.800

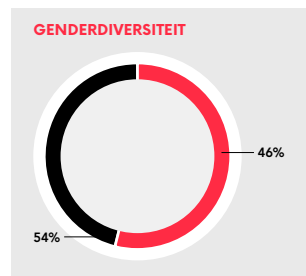
TON CO₂e VERMEDEN SINDS 2016

950.000 m²

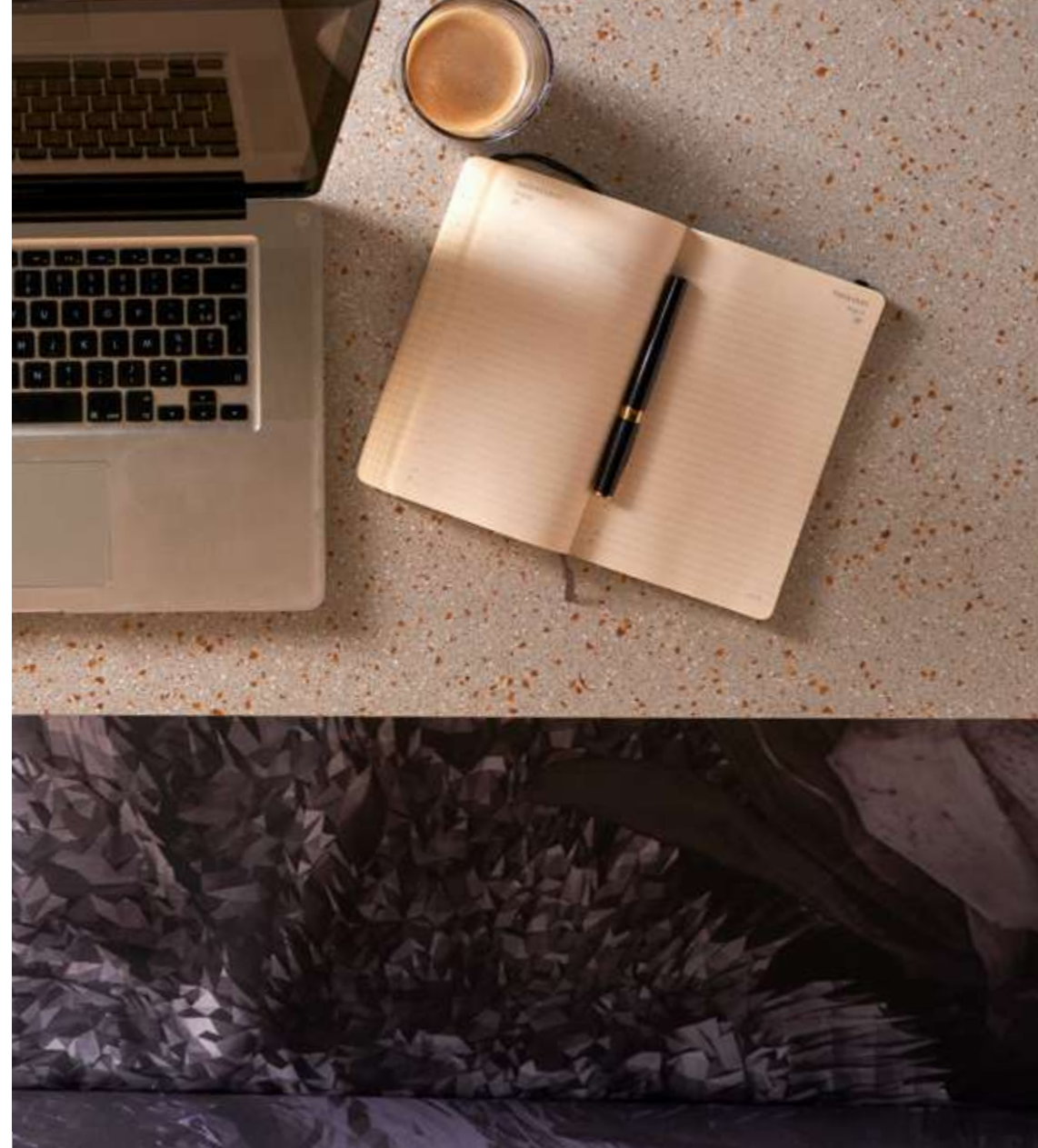
AAN WERKRUITES

#7

COWORKING-RUITES



■ Mannen
■ Vrouwen



Onze waarden

ONZE TEAMS ZIJN GEMOTIVEERD, GEËNGAGEERD, VERANTWOORDELIJK, RUIMDENKEND EN VASTBESLOTEN OM TE WERKEN IN DE NIEUWE HYBRIDE WERKWERELD VAN MORGEN. DANKZIJ ONS OPTIMISME, ONS VERTROUWEN IN DE MENS, EN ONZE NAUWGEZETHEID IN DE UITVOERING VAN ONZE TAKEN KUNNEN WIJ WAARDE IN VASTGOED BLIJVEN LEVEREN – WAARBIJ ONZE WAARDEN DIEP VERANKERD ZITTEN IN ALLES WAT WE DOEN.

Triomf - Brussel gedecentraliseerd



Professionalisme

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



Menselijkheid

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



Teamgeest

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



Voorbeeldgedrag

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



Engagement

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

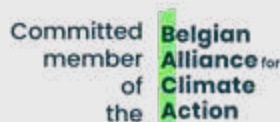




Referentiekaders



Befimmo heeft zich aangesloten bij de meest ambitieuze en volledige instrumenten en kaders op het vlak van duurzame ontwikkeling, via de invoering van concrete doelstellingen, gedragscodes en verdragen op milieu-, sociaal en governance-niveau.



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

Erkenningen



In 2020 heeft de Vennootschap prijzen ontvangen en hoge ratings behaald voor haar niet-financiële rapportering. Een overzicht van de aan Befimmo toegekende scores over de laatste jaren vindt u op pagina 63 van dit Verslag.



GOLD AWARD



GOLD AWARD



A- LEADERSHIP



80% STANDING INVESTMENTS
84% DEVELOPMENTS
GREEN STAR



A SCORE

BERICHT AAN ONZE BETROKKEN PARTIJEN

*"ALS PIONIER VAN DE NIEUWE WERKWERELD
CREËREN WE OMGEVINGEN WAAR MENSEN
KUNNEN WERKEN, ELKAAR ONTMOETEN, DELEN
EN LEVEN, TERWIJL WE EEN FLEXIBEL HYBRIDE
MODEL ONTWIKKELEN MET COWORKING, EN
UITSTEKENDE DIENSTEN AANBIEDEN OM HET
DAGELIJKSE LEVEN VAN DE BEWONERS TE
VEREENVOUDIGEN."*





Beste collega's, partners, klanten en investeerders,

2020 was een ongewoon en uitdagend jaar: Befimmo is zich blijven engageren voor nieuwe projecten, terwijl ze zich aanpaste aan de gezondheidscrisis en omging met de gevolgen ervan voor de Vennootschap en haar betrokken partijen.

De bijzondere aandacht die we besteden aan het comfort en de veiligheid in onze gebouwen heeft geleid tot ons nieuwe initiatief 'Breathe at Work', dat een COVID-veilige werkomgeving aanbiedt voor al onze betrokken partijen. Bovendien zorgde Comité B+ voor het team en de gemeenschap dankzij de organisatie van virtuele feestelijke events en liefdadigheidsacties die hielpen om zo met elkaar verbonden te kunnen blijven.

Als pionier van de nieuwe werkweld creëren we omgevingen waar mensen kunnen werken, elkaar ontmoeten, delen en leven, terwijl we een flexibel hybride model ontwikkelen met coworking, en uitstekende diensten aanbieden om het dagelijkse leven van de bewoners te vereenvoudigen. De ontwikkeling van de coworking-activiteiten van Silversquare werd voortgezet en onze dochteronderneming beheert al zeven coworkingruimtes met een totale oppervlakte van 28.000 m². Ze is van plan om in de komende maanden nog verschillende centra te openen.

Befimmo houdt permanent een strategisch waakzaam oog op de innoverende oplossingen en de ontwikkeling van de domeinen waarin we willen meewerken aan duurzame werkgemeenschappen.

We betraden zo het universum van innovatie en ecosysteembeheer via ons partnerschap in Co.Station, waarbij we onze gebruikers en partners ondersteunen door ecosystemen van 'open innovation' aan te bieden die het delen van kennis en innovatie stimuleren, en verkoopbare oplossingen genereren. Een voorbeeld naast vele andere is het ecosysteem Co.Building dat meer dan 20 bedrijven zal helpen om samen intelligente en duurzame werkrumtes te ontwerpen.

Op het gebied van digitalisatie heeft ons ambitieuze LynX-programma ons geholpen onze boekhoudsystemen te optimaliseren, en ons Building Information Management (BIM)-systeem, virtuele bezoeken, klantenrelaties, Smart Building- en Business

Intelligence-oplossingen en nieuwe strategische projecten te ontwikkelen en te coördineren.

Wat change management betreft, hebben we een nieuw team opgericht ter ondersteuning van bedrijfsveranderingen en de invoering van nieuwe digitale hulpmiddelen. Het Change Team wordt ingezet bij de start van elk project dat een invloed kan hebben op onze processen, instrumenten en oplossingen, of op onze werkmethoden en -gewoonten.

Change management en crisismanagement zijn ook van onschatbare waarde gebleken tijdens de COVID-periode. In 2020 heeft een transversaal crisisteam digitale communicatie-instrumenten versterkt, en regelmatige communicatie, feedback van leidinggevend en personeelsenquêtees ingevoerd. De Vennootschap heeft eveneens een platform voor het beheer van de aanwezigheid van werknemers en de ontwikkeling van een homeworking-charter gelanceerd.

Dit jaar besloten wij onze geïntegreerde duurzaamheidsstrategie uit te dagen door de prioriteiten van onze betrokken partijen opnieuw te analyseren. Op basis van hun verschillende standpunten hebben wij 15 prioriteiten kunnen vaststellen die gegroepeerd werden onder drie verbintenissen: 'Werkruimtes aanbieden en hertekenen', 'Steden omvormen' en 'Verantwoordelijk zijn'. Deze drie verbintenissen vormen de basis van onze ambities, samengevat in ons Actieplan 2030. Dit Actieplan 2030 is een samenwerkingsproject waarin het hele team betrokken is sinds 2019. Alle afdelingen hebben hun eigen doelstellingen gekoppeld aan onze drie verbintenissen.

We zijn ook toetreden tot de Belgian Alliance for Climate Action (BACA). BACA is een alliantie van organisaties die hun klimaatambities ernstig nemen en kiezen voor de weg van wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen. Onze doelstelling is om de CO₂-uitstoot verbonden aan het energieverbruik van onze gebouwen te verminderen tot 19,9 kg CO₂/m² tegen 2030 (-33% t.o.v. het referentiejaar 2016).

Befimmo wil de dialoog met al haar betrokken partijen voortdurend verbeteren, via rechtstreeks contact, perceptiestudies, enquêtees om de behoeften te analyseren, en door de communicatiemiddelen

te verbeteren. Transparante communicatie blijft essentieel, en de Vennootschap rapporteert over niet-financiële gegevens door deel te nemen aan verschillende vragenlijsten. In 2020 werden onze inspanningen beloond met een GRESB Green Star rating van 4 sterren, een CDP A-Leadership score, en een MSCI A-score. Alle scores en feedback worden elk jaar zorgvuldig geëvalueerd, zodat Befimmo haar vooruitgang in kaart kan brengen, zich met haar sectorgenoten kan vergelijken en de relevantie van elk aspect van haar Duurzaamheidsbeleid kan controleren.

Gedurende het jaar voerden we een analyse uit van onze 200 belangrijkste leveranciers, om hen bewust te maken van de milieu-, sociale en governance-criteria. In de loop van 2021 zullen specifieke acties worden uitgevoerd om hun engagement op deze punten te versterken.

Ten slotte verhuist de hoofdzetel van Befimmo in augustus 2021 naar het gebouw Central in het centrum van Brussel. Dit 'e.Motion'-project kon rekenen op de medewerking van interne werkgroepen rond architectuur, diensten, mobiliteitsoplossingen, milieuaspecten en IT. Hun ideeën zullen worden toegepast in onze nieuwe werkomgeving, die ook zal dienen als een praktische laboratorium voor het testen van alternatieve vormen van tewerkstelling, zoals nomad working, die wij voor andere gebouwen overwegen. Dit transversaal project is een perfect voorbeeld van de manier waarop Befimmo haar teamleden betreft bij het hele innovatieproces, van de conceptontwikkeling tot de gedetailleerde planning.

Op het moment van het schrijven van deze brief, is de definitieve afloop van de COVID-crisis nog niet in zicht. We zijn er zeker van dat 2021 nieuwe uitdagingen zal brengen, maar we zijn er even zeker van dat het team van Befimmo goed voorbereid en uitgerust is om ze aan te gaan.

Met vriendelijke groeten,

Emilie Delacroix
Head of Transformation
& Impact

Benoît De Blic
Gedelegeerd Bestuurder
CEO



Kunst 56 - Brussel Leopoldwijk

***“OP BASIS VAN DISCUSSIES MET
ONZE BETROKKEN PARTIJEN
HEBBEN WIJ 15 PRIORITEITEN
KUNNEN VASTSTELLEN DIE
GEGROEPEERD WERDEN
ONDER DRIE VERBINTENISSEN:
'WERKRUMTES AANBIEDEN
EN HERTEKENEN',
'STEDEN OMVORMEN' EN
'VERANTWOORDELIJK ZIJN'.
DEZE DRIE VERBINTENISSEN
VORMEN DE BASIS VAN ONZE
AMBITIES, SAMENGEVAT IN ONS
ACTIEPLAN 2030.”***

MISSIE

<i>Onze missie</i>	<i>11</i>
<i>Context</i>	<i>12</i>
<i>Identificatie van de betrokken partijen en prioriteringsproces.....</i>	<i>13</i>
<i>Doelstellingen en vooruitgang.....</i>	<i>15</i>





Silversquare Delta - Brussel gedecentraliseerd

Onze missie

Onze missie bestaat erin om vastgoedoplossingen aan te bieden aan onze klanten, onze teams te inspireren en duurzame waarde te creëren voor onze aandeelhouders.

De gebouwen die wij kopen, renoveren, bouwen of verhuren zijn bedoeld om zeer lang mee te gaan. Onze strategie bestond er altijd al in om de wereld waarin we werken en leven te begrijpen en om in te spelen op de toekomstige veranderingen. Onze missie bestaat erin om elke dag opnieuw de partner van onze gebruikers te zijn in de nieuwe hybride werkwereld.

Onze missie is niet langer alleen kantoorruimtes aanbieden. Onze gebruikers kiezen een partner, niet enkel een gebouw.

*WIJ BELEVEN ZOMAAR NIET VERANDERING.
WIJ VERANDEREN BELEVINGEN.*

Context

Befimmo begon haar duurzaamheidsreis met de creatie van haar eerste milieubeleid in 2008. Dit beleid werd in 2013 verder ontwikkeld tot een MVO-beleid, met de nadruk op het milieu, de huurders, het team en governance. Sinds 2018 is Maatschappelijke Verantwoordelijkheid volledig geïntegreerd in de algemene strategie van de Vennootschap. We hebben hiervoor een uitgebreide oefening uitgevoerd, die leidde tot zes strategische krachtlijnen en de integratie van 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties in onze dagelijkse activiteiten. DOD 2 (Geen Honger) en 14 (Leven in het Water) werden buiten beschouwing gelaten omdat deze DOD's niet rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de activiteiten van Befimmo. De links met de andere DOD's zijn doorheen dit Verslag te vinden.



Duurzaamheidstijdlijn

2008

Eerste milieubeleid

**2013**

Eerste MVO-beleid



MVO-strategie van Befimmo 2013-2017

2018

Integratie van MVO in de algemene strategie

**2010**

Afstemming op

**2017**

Afstemming op

**2020**

Update van de missie:

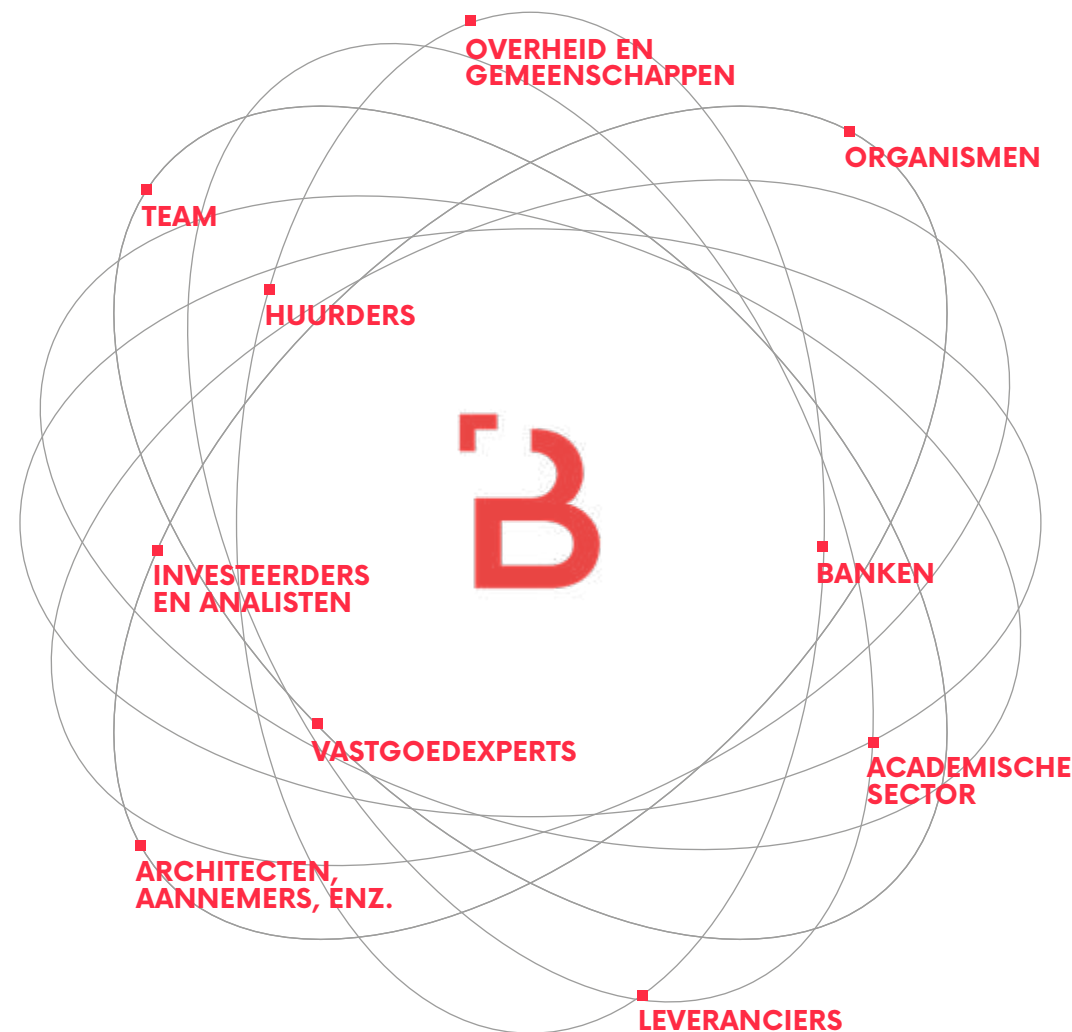
- materialiteitsmatrix
- verbintenissen



Identificatie van de betrokken partijen en prioriteringsproces

Om de bestaande prioriteiten in vraag te stellen, heeft Befimmo een gediversifieerd panel van externe (universiteiten, vastgoedexperten, enz.) en interne betrokken partijen benaderd, wat ons in staat stelde om een reeks interessante standpunten te verzamelen door middel van interviews, workshops, of een online vragenlijst.

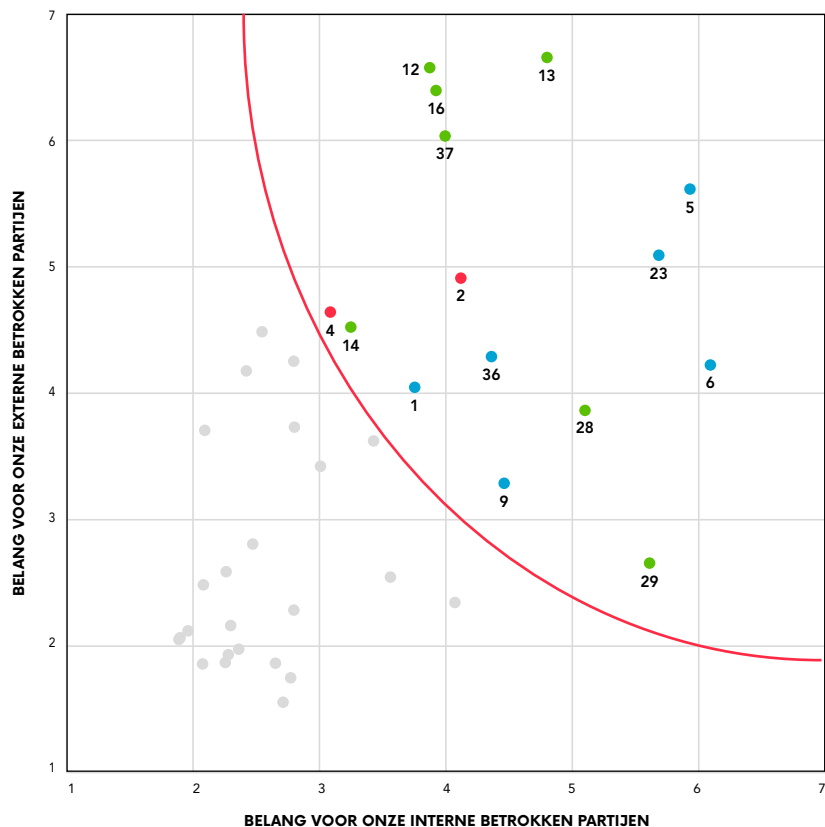
Art Of Love - Quatuor-werf - Brussel Noordwijk





Door middel van een materialiteitsmatrix hebben we vervolgens de prioriteiten op milieu-, sociaal en governancevlak (ESG) vastgesteld en gerangschikt volgens de verwachtingen van onze betrokken partijen.

De y-as toont het belang van de thema's voor de externe betrokken partijen en de x-as staat voor het belang van de thema's voor de interne betrokken partijen (het team en de Raad van Bestuur). Zodoende staan bovenaan rechts de thema's die zowel door Befimmo als door haar betrokken partijen als prioritair op korte termijn worden beschouwd.



Op deze manier heeft Befimmo **15 prioriteiten op milieu-, sociaal en governancevlak geïdentificeerd en geprioriteerd, en ze samengebracht onder drie verbintenissen.**

WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN

- 5 Veiligheid en gezondheid van gebruikers
- 23 Communicatie met gebruikers
- 6 Comfort en welzijn van gebruikers
- 36 Innovatie
- 1 Architectonische kwaliteit
- 9 Flexibiliteit/aanpasbaarheid van gebouwen

STEDEN OMVORMEN

- 2 Mix van functies van gebouwen
- 4 Participatie van stakeholders in het ontwikkelingsproces van projecten

VERANTWOORDELIJK ZIJN

- 13 Energieverbruik
- 12 Biodiversiteit
- 16 Circulaire economie
- 37 Integratie van ESG-uitdagingen in het beleid inzake investeringen, management, en risicobeheer
- 28 Ethiek en transparantie
- 29 Dialoog tussen werknemer en werkgever
- 14 Waterverbruik



Zoals hiervoor vermeld, volgt Befimmo 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (DOD's). Negen DOD's zijn rechtstreeks verbonden met deze 15 prioriteiten die naar voren kwamen uit de materialiteitsoefening met onze betrokken partijen, en dus met onze drie verbintenissen. De andere zes DOD's die we volgen, houden verband met andere, meer specifieke activiteiten van Befimmo en zijn te raadplegen doorheen het hele Verslag.

Andere onderwerpen met een lagere korte-termijnprioriteit zullen op middellange en/of lange termijn geanalyseerd en ingevoerd worden.

Doelstellingen en vooruitgang

Deze **drie kernverbintenissen** hebben ons de kans gegeven om onze missie te herzien in de vorm van een model. Dit model weerst spiegel het hoe we onze business van vandaag en morgen zien.

Ons model bestaat uit **vier niveaus**. Beginnend vanuit het midden:

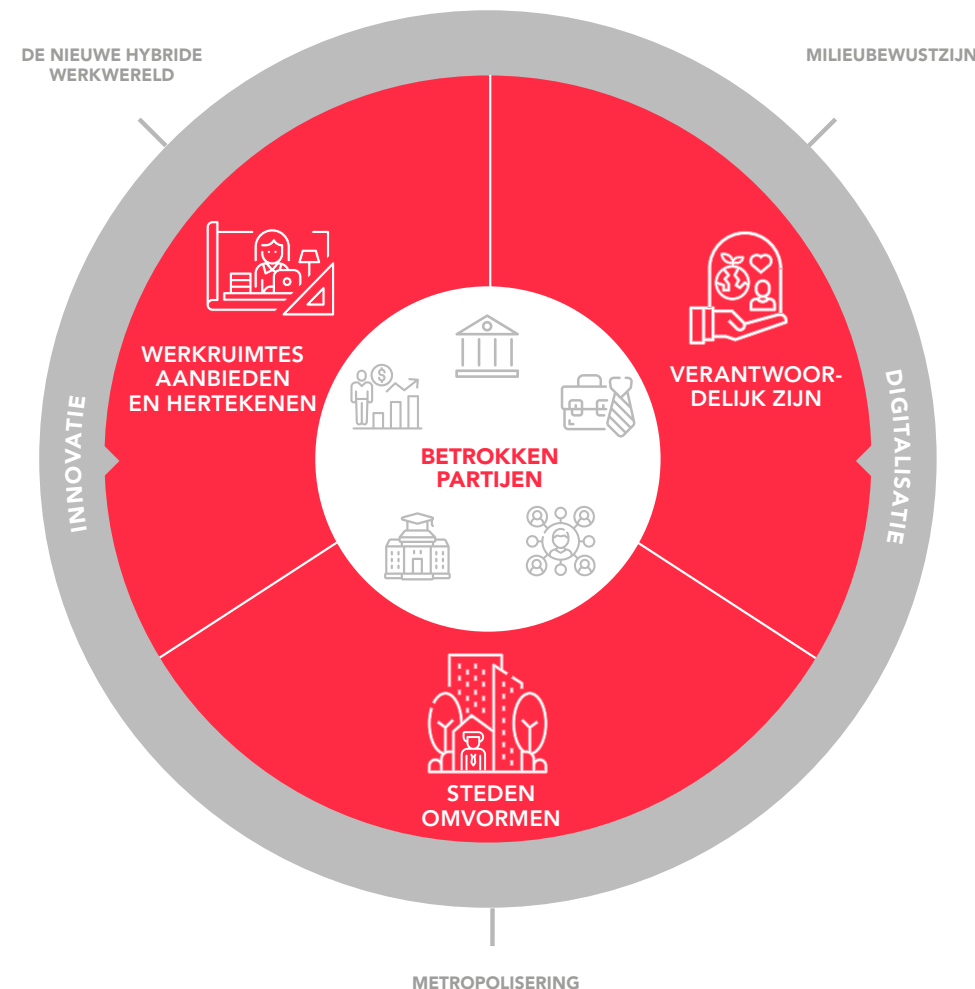
1. Centraal in dit model vinden we de **betrokken partijen**. Onze externe en interne betrokken partijen zijn de drijvende kracht voor de verdere ontwikkeling en de activiteiten van Befimmo
2. De volledige missie is gebaseerd op **drie kernverbintenissen**:
 - **STEDEN OMVORMEN**
 - **WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN**
 - **VERANTWOORDELIJK ZIJN**
3. De drie verbintenissen worden ondersteund door transversale **middelen** zoals innovatie en digitalisatie, die steeds voor ogen worden gehouden bij het werken aan onze verbintenissen
4. Onze verbintenissen worden permanent op de proef gesteld door **externe trends**, die op elk moment de activiteiten en de besluitvorming van Befimmo kunnen beïnvloeden

De interactie met de betrokken partijen, de drie verbintenissen en de transversale middelen worden in het volgende hoofdstuk meer in detail toegelicht.

Hoewel voor elk van deze verbintenissen al heel wat initiatieven werden genomen, wil Befimmo voor elk ervan nog verder innoveren, rekening houdend met de inbreng en de ideeën van het team.

Onze missie wordt ondersteund door niet-financiële doelstellingen die specifiek verband houden met onze drie verbintenissen en die doorheen dit Verslag terug te vinden zijn. We hebben ook andere interne doelstellingen die ervoor zorgen dat onze missie in onze dagelijkse activiteiten wordt geïntegreerd.

De doelstellingen, die samen met het management en zijn team werden voorbereid, zijn opgenomen in het Actieplan 2030 (op pagina 67 van dit Verslag), dat onder toezicht staat van de Milieudienst en Transformation & Impact, en waarover om de zes maanden verslag wordt uitgebracht aan de MVO-Cel.



ONS MODEL IN DETAIL

<i>Drijvende kracht: Met onze betrokken partijen omgaan</i>	<i>18</i>
<i>Verbintenis 1: Steden omvormen.....</i>	<i>25</i>
<i>Verbintenis 2: Werkrumtes aanbieden en hertekenen</i>	<i>31</i>
<i>Verbintenis 3: Verantwoordelijk zijn.....</i>	<i>39</i>
<i>Transversale middelen</i>	<i>64</i>



DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

1. Betrokken partijen

Onze externe en interne stakeholders zijn de drijvende kracht voor de verdere ontwikkeling en de activiteiten van Befimmo.

2. Verbintenissen

STEDEN OMVORMEN

Wij spelen een belangrijke rol in hoe steden evolueren en veranderen, door de integratie van open diensten voor gemeenschappen in onze gebouwen en investeringen in oplossingen voor een betere toegankelijkheid.

Het gebouw in de stad integreren

Gebouwen aanbieden die gemakkelijk toegankelijk zijn

WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN

Befimmo moet zorgen voor kwalitatieve activa, en gemeenschappen ontwikkelen door diensten aan te bieden die het leven van haar gebruikers vereenvoudigt en het coworking-netwerk uit te breiden.

Kwalitatieve activa aanbieden

- Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren
- Flexibele en aanpasbare gebouwen bouwen
- Innovatieve projecten creëren
- Gebouwcertificeringen verkrijgen

Gemeenschappen ontwikkelen en animeren

- Het dienstenaanbod uitbreiden
- Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren

VERANTWOORDELIJK ZIJN

Befimmo moet een voorbeeld zijn voor anderen en verantwoordelijk handelen inzake milieu-, maatschappelijke en governance-kwesties.

Milieucriteria

- De strijd aangaan tegen de klimaatverandering en de impact ervan
- De principes van kringlooeconomie aannemen
- Rationeel gebruik maken van water
- De druk op biodiversiteit verminderen
- Duurzame aankooppraktijken promoten
- De milieu-impact van het team verminderen

Maatschappelijke criteria

- Zorg dragen voor ons team en de gemeenschappen waar we actief zijn

Governance-criteria

- Zich ethisch gedragen
- Transparant communiceren

3. Middelen

Gedurende het hele proces wordt er rekening gehouden met **digitalisatie** en **innovatie**.

4. Externe trends en drijfveren

Er zijn vele krachten die een impact hebben op wat wij doen bij Befimmo; en wij zijn het resultaat van elk van die krachten.

METROPOLISERING

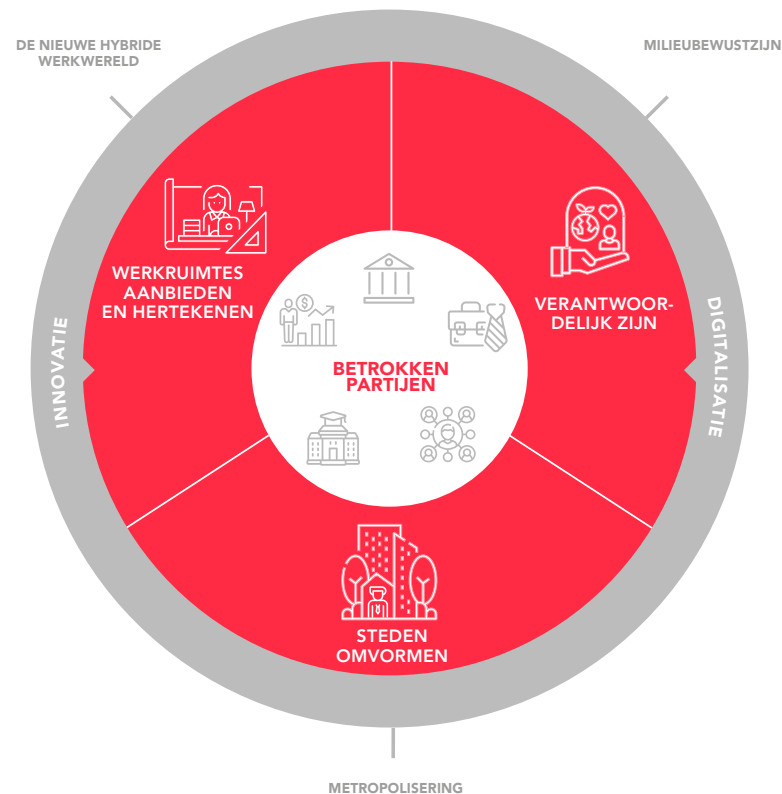
- Gericht op Brussel, de hoofdstad van Europa
- Demografische groei
- Nieuwe tendensen en behoeften in architectuur en stadsleven

DE NIEUWE HYBRIDE WERKWERELD

- Wereldwijde thuiswerkervaring als gevolg van de aanhoudende gezondheidscrisis
- Nieuwe technologieën, digitale revolutie, en fygitalisering
- Groeiende behoefte aan een positieve balans tussen werk en privé en aantrekkelijke werkruimtes
- Voortdurend streven naar flexibiliteit en efficiëntie
- Verhoogde focus op welzijn, gezondheid en veiligheid

MILIEUBEWUSTZIJN

- EU Green Deal
- Klimaatverandering, focus op energie-efficiëntie, bescherming van biodiversiteit
- Efficiënt gebruik van hulpmiddelen, focus op duurzaam en circulair design
- Mobiliteit, focus op gedeelde en zachte mobiliteit



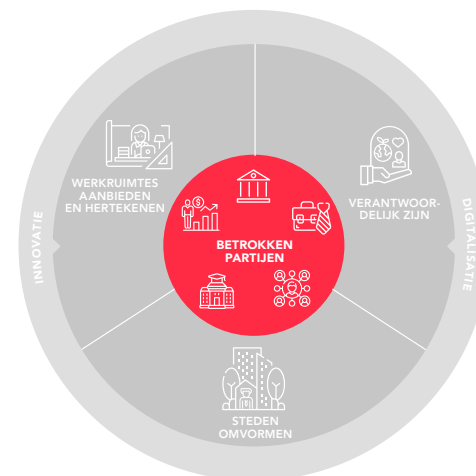
*ALLE AANDACHTSGEBIEDEN ZIJN GELINKT
AAN DE DOELSTELLINGEN INZAKE
DUURZAME ONTWIKKELING DIE ZIJN
VASTGELEGD DOOR DE VERENIGDE NATIES.*



Drijvende kracht: Met onze betrokken partijen omgaan



Silversquare Zaventem - Brussel rand





DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAAN

VERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMEN

VERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN

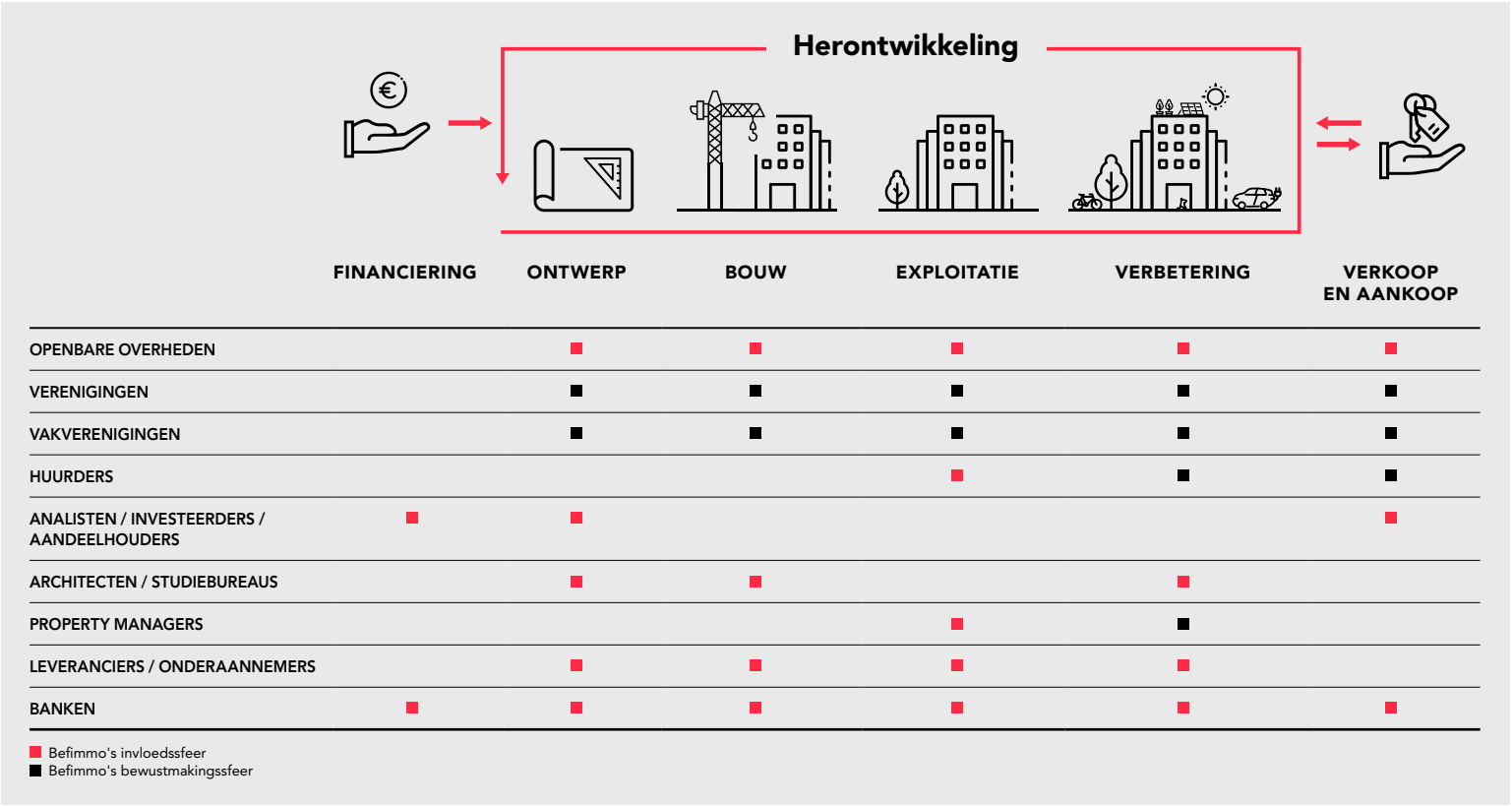
VERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

BEFIMMO BRENGT TAL VAN ACTOREN SAMEN IN DE VERSCHILLENDE STADIA VAN DE LEVENSCYCLUS VAN HAAR GEBOUWEN.

DOOR DE DOORLOPENDE EN PROACTIEVE DIALOOG MET DIE BETROKKEN PARTIJEN KAN ZE BLIJVEN BEANTWOORDEN AAN HUN VERWACHTINGEN EN AAN DE VERWACHTINGEN VAN EEN MAATSCHAPPIJ DIE VOORTDUREND VERANDERT. NAAST DE ELEKTRONISCHE INFORMATIEKANALEN WORDT IN DE EERSTE PLAATS INGEZET OP RECHTSTREEKSE FACE-TO-FACE CONTACTEN DIE DE MENSELIJKE BANDEN VERSTERKEN EN KWALITATIEVE UITWISSELINGEN MOGELIJK MAKEN, DE CIJFERS EN ENQUÊTES VOORBIJ.

DIALOGEREN EN LUISTEREN ZIJN VOOR BEFIMMO DE BESTE MIDDELEN OM VOORUIT TE GAAN IN EEN POSITIEVE MAATSCHAPPELIJKE RICHTING. DEZE AANPAK WORDT TRANSVERSAAL GEHANTEERD, OM TE VERNIEUWEN OP HET VLAK VAN ONZE DRIE VERBINTENISSEN.





DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAAN

VERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMEN

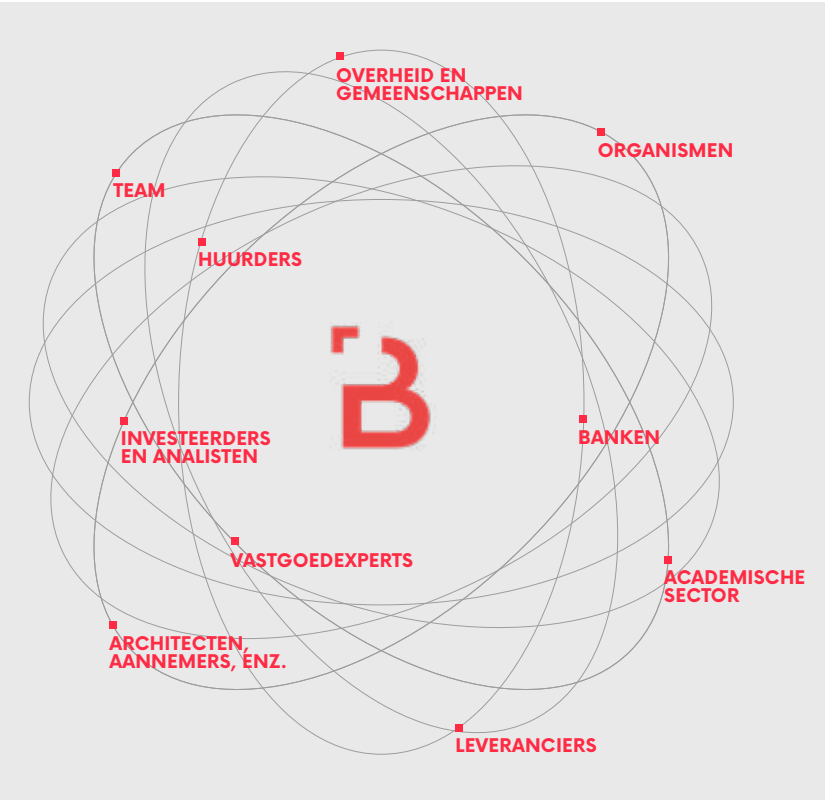
VERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN

VERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Identificatie van onze betrokken partijen

Befimmo zet haar proces van geregelde en individuele dialoog met haar interne en externe betrokken partijen verder. De Vennootschap blijft streven naar het evenwicht tussen hun specifieke verwachtingen en de uitdagingen waarmee ze geregeld wordt geconfronteerd.



BETROKKEN PARTIJEN	VERWACHTINGEN BETROKKEN PARTIJEN	COMMUNICATIEMIDDELEN
Financiële gemeenschap (investeerdors, analisten, aandeelhouders en banken)	— Financiële en strategische transparantie — In lijn met de corporate governance principes — Ethiek — Zakelijke duurzaamheid — Financiële prestatie	— Brief aan de aandeelhouders — Algemene vergaderingen — Persberichten en financiële verslagen — Roadshows, beurzen en investor days — Informatie op de website en op social media (LinkedIn) — Regelmatig contact met het departement IR & Communication
Overheden en politiek	— Opvolging van de wetgeving — Goede relatie en open dialoog met de verschillende instanties	— Transparant en geregeld contact tijdens de projecten
Verenigingen en multi-stakeholderforums	— Bewustwording van de uitdagingen — Informatiedeling, samenwerking	— Betrokkenheid in verschillende projecten — Vergaderingen, workshops, seminars
Huurders en gebruikers	— Comfort, welzijn, veiligheid — Innovatieve oplossingen — Goede relatie met de Property Manager — Alternatief mobiliteitsaanbod	— Helpsite, contactdienst — Stipte tevredenheidsenquêtes — Toegewijd Extranet aan huurders — Newsletters — Regelmatig contact met het Commercieel departement en het Property Management
Leveranciers en onderaannemers	— Eerlijke arbeidspraktijken — Veiligheid en welzijn — Goede relatie met het voornaamste Befimmo-contact — Compliance	— Charter voor verantwoordelijke aankopen — Ontmoetingen — Geregelde communicatie — Werfbezoeken
Lokale gemeenschappen, buurtbewoners	— Transparante communicatie over de (her)ontwikkelingsprojecten	— Partnerschap — Deelname in onderzoek
Actoren van de bouw: architecten, studiebureaus, aannemers, vakmensen	— Duidelijke en frequente communicatie over de werven — Veiligheid op de werf	— Werfvergaderingen — Geregelde communicatie — Lastenboek
Academische sector	— Partnerschap voor de ontwikkeling van projecten	— Partnerschap — Deelname in onderzoek
Teamleden	— Goede arbeidsomstandigheden — Professionele en algemene ontwikkeling — Algemene en persoonlijke prestaties — Opleiding — Comfort, welzijn, veiligheid — Motiverende compensatie	— Permanente communicatie (via het Intranet, de innovatiemuren, de schermen, enz.) — Team events, Comité B+, transversale groepen — Jaarlijkse evaluaties en tevredenheidsenquêtes, Vox Collector — LynX-programma (wendbare methode, collectieve intelligentie, enz.) — Employee Assistance Programme — Opleiding (taallessen, mindfulness, enz.)



Dialogo met de externe betrokken partijen

Financiële gemeenschap (investeerders, analisten, aandeelhouders, banken)

- De afdeling IR & Communicatie heeft de verantwoordelijkheid om transparant te communiceren over de activiteiten van de Vennootschap en ook over hun opvolging. Hierdoor is ze in rechtstreeks contact met de media. De informatie wordt gepubliceerd in de vorm van (jaarlijkse en halfjaarlijkse) verslagen en persberichten. Het departement organiseert evenementen zoals roadshows en investors days voor de investeerders, conference calls en presentaties voor de analisten, en algemene vergaderingen voor de aandeelhouders. Befimmo is ook aanwezig op financiële beurzen. In dit kader worden de media daarom ook als belangrijke betrokken partijen beschouwd vanwege hun rol bij het doorgeven van informatie aan de bevolking en aan onze andere belangrijke betrokken partijen.
- Om haar dialoog met de financiële gemeenschap te verbeteren wil het departement IR & Communicatie nieuwe roadshowsteden identificeren waar Befimmo (potentiële) investeerders kan ontmoeten.
- Aan de hand van haar antwoorden op de investeerdersvragenlijsten kan Befimmo nagaan hoe ze evolueert in de tijd en zich vergelijken met haar sectorgenoten. De resultaten van de voorbije vragenlijsten vindt u op pagina 63 van dit Verslag.

Overheden en politiek

- **Europese Unie:** opvolging van de evolutie van de nieuwe wetgeving.
- **Brussel: Leefmilieu Brussel:** Befimmo ziet er op toe om goede relaties te hebben en te handhaven en synergieën te smeden met [Leefmilieu Brussel](#). Dit waarborgt een goede opvolging

van de regionale wetgeving en vergemakkelijkt de wisselwerking in de ontwerpfasen van (her)ontwikkelingsprojecten.

Verenigingen, partnerschappen en multi-stakeholderforums

Om een brede dialoog met meerdere partijen te kunnen onderhouden, moet Befimmo contacten onderhouden met bedrijven, verenigingen en multi-stakeholderforums.

- Midden 2020 werd Befimmo de bevoorrechte vastgoedpartner van [Co.Station](#), het uniek platform voor innovatie en ondernemerschap. Ze is ook medeoprichter van het innovatie-ecosysteem 'Co.Building'. Dit ecosysteem zal meer dan 20 bedrijven begeleiden om samen intelligente en duurzame gebouwen te ontwerpen, waarin de milieukwaliteit een centrale plaats krijgt in huisvesting en op de werkplek. Met een participatie in Co.Station Belgium SA/NV stapt Befimmo in een sterk aandeelhouderschap dat bestaat uit 'leaders' in hun vakgebied.

Dit partnerschap zal Befimmo veel opportuniteiten bieden als een innovatie-ecosysteem over maatschappelijke thema's die al jaren deel uitmaken van Befimmo's strategie, zoals mobiliteit, integratie in de stad en gebruik van hulpbronnen.

- Befimmo blijft zich sterk inzetten in haar relatie met de **Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)**. De BVS en Befimmo hebben dus ook in 2020 weer actief samengewerkt, via werkgroepen, om de federale en regionale voorschriften inzake vastgoed te integreren. In de loop van het boekjaar 2020 werden onderwerpen behandeld zoals: de impact van de COVID-crisis op de sector, P.L.A.G.E., de hervorming van de vastgoedfiscaliteit, preventie tegen brand en ontploffingen in parkeergarages, de verluchting van werkruimtes, openbare



Silversquare Delta - Brussel gedecentraliseerd



parkings, de vermindering van de btw op afbraak en wederopbouw, en de stedenbouwkundige lasten (Wallonië). De CEO maakt deel uit van de raad van bestuur van de BVS en de CFO maakt deel uit van de Commissie Fiscaliteit van de BVS.

- Het **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** is een Engels professioneel organisme met de opdracht om het vastgoedberoep te reglementeren en te promoten, om een niveau van uitmuntendheid en professionalisme onder haar leden te handhaven, door doorlopende opleiding, om de klanten en consumenten te beschermen dankzij een strenge deontologische code. Het is onafhankelijk, heeft geen winstoogmerk en telt meer dan 134.000 gekwalificeerde leden in zowat 140 landen. Het RICS assisteert zijn leden om hun strategie in duurzame ontwikkeling aan te scherpen. De CEO van Befimmo is fellow member van het RICS.
- Befimmo is actief lid van het Belgisch netwerk **The Shift**, dat meer dan 480 organisaties groepeerd die zich inzetten voor duurzame ontwikkeling. In 2017 werkte Befimmo onder meer actief mee aan het debat over de integratie van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen in de GRI-richtlijnen. In 2018 heeft Befimmo eveneens deelgenomen aan meerdere evenementen georganiseerd door The Shift, onder meer over de DOD's. Via The Shift heeft Befimmo zich ook als leader geëngageerd voor de campagne 'Sign for my Future' begin 2019. Deze campagne had als doel om de regeringen aan te sporen in actie te schieten om ons klimaat te redden. Tot slot is Befimmo in 2020 via The Shift toegetreden tot de **Belgian Alliance for Climate Action (BACA)**. Deze alliantie is een gemeenschap van Belgische organisaties die hun klimaatambities ernstig nemen en kiezen voor de weg van de wetenschap voor het opstellen van doelstellingen.
- Befimmo neemt actief deel aan bijeenkomsten georganiseerd door het **Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB)** over meer technische vraagstukken, onder meer inzake het BIM, kringloopgebruik en het milieu. In 2019 heeft Befimmo het onderzoeksproject 'Smart Building in Use' vervoegd. Dit is een ondersteuningscluster voor bedrijven

in de sector van het digitaliseren van het onderhoud en beheer van gebouwen. In 2020 nam Befimmo ook deel aan een panelgesprek rond 'Transformatie van Steden & Gebouwen'.

- **European Public Real Estate Association (EPRA)** is een professionele organisatie die de standpunten van de vastgoedsector op Europese schaal verdedigt. In 2020 hebben de General Counsel & Secretary General ('GC') en de CFO opnieuw deelgenomen aan het Tax & Regulatory Committee, de werkgroep die zich over de Europese regelgevende materies buigt. De CFO maakt deel uit van het Reporting & Accounting Committee, de werkgroep die onder meer de aspecten behandelt inzake de standaardisering van de financiële prestatie-indicatoren en boekhoudkundige aangelegenheden. De Head of IR & Communication is lid van het IR Committee, dat de communicatie met de investeerders behandelt.
- Eind 2020 kreeg Befimmo de 'EPRA Gold Award Financial Reporting' en de 'EPRA Gold Award Sustainability Reporting' voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2019.
- De leden van het Uitvoerend Comité zijn aanwezig in beroepsverenigingen die actief zijn op hun expertisegebied. Zo is de General Counsel & Secretary General bestuurder van de **Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV)** die deel uitmaakt van het **Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO)**, lid van de Advisory Council van de vereniging **European Issuers** (analyse en uitwisseling over onderwerpen van algemeen belang voor de beursgenoteerde vennootschappen, opvolging van de financiële regelgevingen, van bestuurskwesaties, enz.) en lid van het **Instituut voor Bedrijfsjuristen**.
- De CFO en de General Counsel & Secretary General zijn allebei lid van de **BE-REIT Association**, die in december 2015 werd opgericht om de boekhoudkundige, wettelijke en fiscale regelgevingen met een impact op de sector te bespreken. De CFO is voorzitter van de vereniging en de General Counsel & Secretary General staat aan het hoofd van het Legal & Regulatory Committee.

Huurders en gebruikers

Befimmo streeft naar een regelmatig contact met haar huurders. Ze worden op de hoogte gehouden van de werken in hun gebouw, maar er is ook een gerichte communicatie telkens er een nieuwe dienst in hun werkomgeving wordt ingevoerd.

Doelgerichte communicatie

Het IR & Communicatieteam van Befimmo begeleidt de Property Managers om duidelijke en coherente communicatie te verstrekken. Hiervoor worden verschillende kanalen gebruikt zoals newsletters, schermen in de inkomhallen, enquêtes, evenementen, en informatiesessies.

Welcome Pack

Om de gebruikers in een gebouw te verwelkomen, heeft Befimmo in 2018 een Welcome Pack bedacht die nieuwe huurders introduceert bij hun Befimmo-contactpersoon, maar ook de infrastructuur, de diensten en de faciliteiten van het gebouw voorstelt.

Building User Guide

De Building User Guide is een gids voor huurders om te zorgen voor een goede werking van de faciliteiten en om hun milieu-impact te beperken. Dit document wordt door de Property Manager overgemaakt aan de nieuwe huurders.

Het departement Property Management heeft de laatste hand gelegd aan een template voor de gids, op basis van de behoeften van de gebruikers. Het is de bedoeling om dit document in een later stadium te digitaliseren voor de verschillende gebouwen van Befimmo. Bij al deze projecten wordt ook een gebruikersgerichte aanpak gevolgd.

Helpsite

Dit sterk presterend instrument helpt de Property Manager om de incidenten en interventie-aanvragen te plannen, uit te voeren en op te volgen. Het is een online en collaboratieve applicatie die een beveiligde externe toegang voor de huurders (en leveranciers) biedt.



Silversquare Zaventem - Brussel rand

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

Extranet

In 2017 implementeerde Befimmo een Extranet dat de gebruiker alle informatie over zijn gebouw biedt: een fotogalerij, nieuws en specifieke documenten over zijn gebouw, algemene documenten en nieuwsmeldingen, en documenten met betrekking tot zijn huurovereenkomst(en). Elke huurder heeft een beveiligde toegang tot de site en zijn informatie.



Leveranciers en onderaannemers

Om de duurzaamheidsaanpak verder te integreren in haar bevoorradingsketen, heeft Befimmo een [charter voor verantwoordelijke aankopen](#) ontwikkeld om haar verwachtingen tijdens het engagement van haar leveranciers duidelijk te communiceren.

Sinds begin 2018 verbindt elke leverancier die een bestelbondo ondertekent zich ertoe – via de algemene voorwaarden – de aanbevelingen in het charter op te volgen. Gezien het belang van duurzaamheid binnen Befimmo is er een grote kans dat leveranciers die het charter niet respecteren, vervangen worden.

In 2020 analyseerde Befimmo 200 van haar belangrijkste leveranciers met de hulp van een gespecialiseerd extern bedrijf. De leveranciers werden gescreend op hun inspanningen inzake de ESG-criteria. Het hoofddoel is om in 2021 specifieke acties op te stellen om deze leveranciers te sensibiliseren voor de ESG-criteria. Meer informatie vindt u op pagina 51 van dit Verslag.

Lokale gemeenschappen en buurtbewoners

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

Befimmo bevestigt opnieuw dat ze wil beantwoorden aan de verwachtingen van de externe gemeenschap door gebouwen te ontwerpen die open zijn naar de stad. Een concreet voorbeeld is de bouw van Quatuor. Naast de informatiesessies die gegeven werden voor de buurtbewoners werden eveneens ludieke initiatieven uitgevoerd om bij te dragen aan de heropleving van de Brusselse Noordwijk, zoals kunstwerken en interactieve workshops. Meer informatie over de manier waarop Befimmo haar gebouwen openstelt voor de gemeenschappen vindt u op pagina 26 van dit Verslag.

Actoren van de bouw: architecten, studiebureaus, aannemers, vakmensen

- De afdeling **Project** staat in voor de samenhang en de samenwerking tussen de verschillende actoren in de stadia van de programmering en het ontwerp van haar (her)ontwikkelingsprojecten. Eén van de kernprojecten van vorig jaar is ZIN, gelegen in de Brusselse Noordwijk. In 2018 heeft Befimmo een bouwvergunning aangevraagd voor dit project dat voornamelijk bestaat uit de herontwikkeling van de site van de huidige WTC-Torens 1 en 2. ZIN is een multifunctioneel project van ongeveer 110.000 m². Dankzij de verschillende geïntegreerde functies brengt het project een nieuwe dynamiek naar de Noordwijk, die onder impuls van de vereniging Up4North al wordt omgevormd naar een echte stadswijk, die zeven dagen per week volop leeft. ZIN zal volledig worden geïntegreerd in haar stadsecosysteem en zal open zijn voor de stad.
- De afdeling **Property** staat in voor de samenwerking tussen de actoren bij verbeteringswerken aan gebouwen.
- Het **Building Information Management (BIM)** systeem is een geheel van processen om de toepassing van bouwprocedures in goede banen te leiden en om de mededeling, de uitwisseling en het beheer van gegevens rond een vastgoedproject te vergemakkelijken. Het BIM betreft alle actoren van de bouw en verschillende afdelingen van Befimmo. Het beperkt zich niet tot het eigenlijke bouwen maar heeft betrekking op de hele levenscyclus van een vastgoed. Sinds het begin 2017 werd opgestart, werd het gebruikt om zeven projecten te beheren.

Befimmo organiseert jaarlijks rondetafelgesprekken met haar exploitatiepartners en de Property Managers van Belgische gebouwen om ervaringen te delen en samenwerkingskansen te identificeren.

- De **BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)** is een standaard en een scoresysteem voor gebouwen die wereldwijd erkend zijn. Befimmo volgt en past de BREEAM-certificering

sinds 2010 toe voor haar hele portefeuille, zowel in exploitatie als in bouw of in renovatie. Een overzicht van alle BREEAM-certificeringen is te vinden op pagina 34 van dit Verslag.

- De vereniging **Up4North** groepeerde een tiental vastgoedpartners van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo. De belangrijkste doelstelling van deze vzw is de monofunctionele Brusselse Noordwijk om te vormen tot een levendige en inclusieve Brusselse wijk. Het ecosysteem dat uitgebouwd werd in Toren 1 van het WTC werd tijdelijk ondergebracht in het CNN-gebouw dankzij de bereidwillige medewerking van verschillende eigenaars. De ruimte wordt onder meer gebruikt door een universiteit, architecten, startups, een bibliotheek, kunstenaars, en een conferentiecentrum. Het geeft zo een meerwaarde aan de omgeving. Het maakte ook mogelijk om alle betrokken partijen, de regionale en stedelijke autoriteiten inbegrepen, bewust te maken van de fantastische troef die de Noordwijk biedt, zo dicht bij het historisch centrum van de stad en met het grootste openbaarvervoeraanbod van het land. Na de tijdelijke ingebruikname in het CNN-gebouw zal het ecosysteem van Up4North een nieuwe ruimte vinden in de Noordwijk om zo verder de wijk nieuw leven in te blazen. Meer informatie is te vinden op pagina 27 van dit Verslag.

Academische sector

Befimmo werkt samen met de VUB en andere betrokken partijen voor de organisatie van een [Smart Cities Chair](#).

Silversquare Europe - Brussel Leopoldwijk





Dialogo met de interne betrokken partijen

De beste manier om te zorgen voor goede betrekkingen met interne betrokken partijen is het onderhouden van een regelmatige dialoog. Dat doen we op regelmatige basis via ontmoetingen of contacten, verbazingsverslagen, en tevredenheidsenquêtes. In het kader van haar strategie voor permanente verbetering streeft Befimmo naar een steeds betere dialoog met haar team. Dit doet ze door de communicatiemiddelen te verbeteren door ze aan te passen aan elke persoon en situatie, en tegelijk de nadruk te leggen op het menselijk contact.

Het team

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

- Het **Intranet** is het belangrijkste communicatiekanaal voor formele en informele informatie.
- Leden van het team organiseren ‘**breakfast and lunch presentations**’ om aspecten van de activiteiten van de Vennootschap voor het voetlicht te brengen.
- Eind 2019 werden alle medewerkers van Befimmo opnieuw uitgenodigd om hun **tevredenheid** over de interne werking van de Vennootschap te kennen te geven. Een dergelijke **enquête** wordt om de twee jaar opgezet en geeft de HR-afdeling feedback over de inrichting van de kantoren, de werkomstandigheden, enz. De resultaten van de laatste enquête werden begin 2020 bekendgemaakt. Befimmo heeft eveneens een Vox Collector ingevoerd. Deze machine stelt dagelijks een nieuwe vraag aan de medewerkers. Deze kunnen de vraag beantwoorden met ‘akkoord’ of ‘niet akkoord’. Deze methode van bevraging is snel en biedt de kans om meer informatie over het hele jaar te verzamelen. Bovendien heeft Befimmo in 2020 een enquête georganiseerd die specifiek gericht is op het welzijn en het comfort van de teamleden tijdens de gezondheids crisis.

- Om de communicatie tussen de departementen te verbeteren en om de transversale projecten te vergemakkelijken, werden verschillende **collaboratieve IT-instrumenten** ingevoerd (Teams, SharePoint en andere programma's worden onderzocht en/of ontwikkeld).
- Banden scheppen betekent het aanbieden van een inspirerende ervaring binnen een ecosysteem dat kansen creëert via een netwerk van digitale ruimtes en een efficiënte interne organisatie. Met dit doel voor ogen heeft Befimmo een reeks projecten inzake digitale transformatie gebundeld onder de naam ‘**LynX-programma**’. De beheermethode van het programma is wendbaar. De projectverantwoordelijken werken in korte cycli, wat hen aanzet om de relevantie van hun oplossingen snel te testen. Alle projecten volgen eveneens een gebruikersgerichte aanpak. Dit LynX-programma is transversaal: teamleden wordt gevraagd deel te nemen aan enkele projecten en testers te worden voor nieuwe oplossingen.



- Befimmo biedt eveneens verschillende **team events, opleidingen** en een **Employee Assistance Programme (EAP)** aan. Al deze initiatieven worden beschreven in het hoofdstuk ‘Zorg dragen voor ons team en de gemeenschappen waar we actief zijn’ op pagina 54.

De Raad van Bestuur

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

Het Uitvoerend Comité

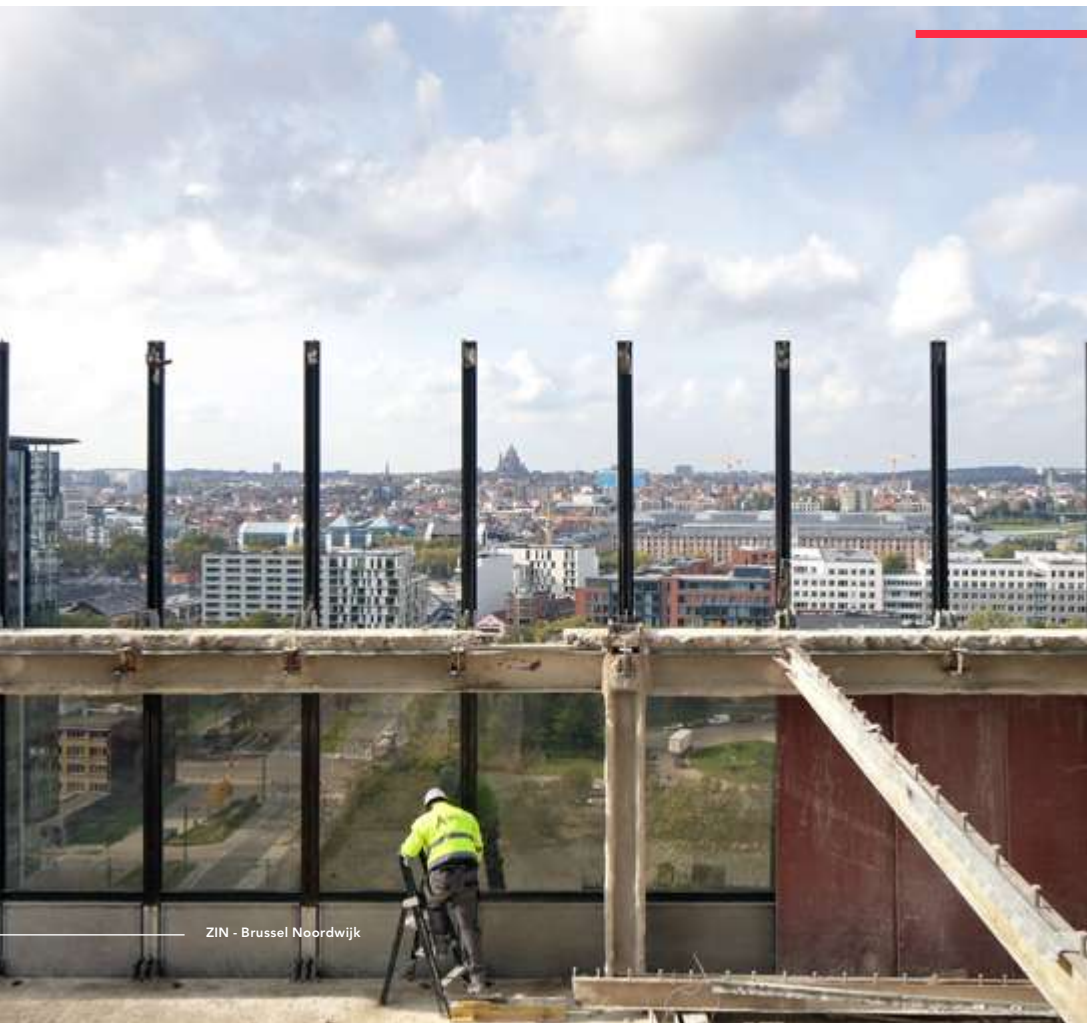
In het kader van de strategie en het algemeen beleid die door de Raad van Bestuur bepaald werden, verzekert het Uitvoerend Comité de effectieve leiding en het beheer van de operationele activiteiten van de Vennootschap.

De Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CMV)

Op strategisch vlak bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid uit 5 personen, waarvan er 3 leden van het Uitvoerend Comité zijn: de Chief Executive Officer (CEO), de Chief Financial Officer (CFO), de Chief Operating Officer (COO), de Head of Environmental Management (HEM) en de Head of Transformation & Impact (HT&I). Deze Cel komt om de zes maanden samen en staat in voor de ontwikkeling en de opvolging van het Actieplan 2030 en voor de toekenning van de gepaste middelen. Ze werkt actief mee aan de jaarlijkse Directiebeoordeling van het Milieumanagementsysteem ISO 14001. Onderwerpen inzake duurzaamheid worden eveneens maandelijks besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité.

_____ Axento - Luxemburg stad _____



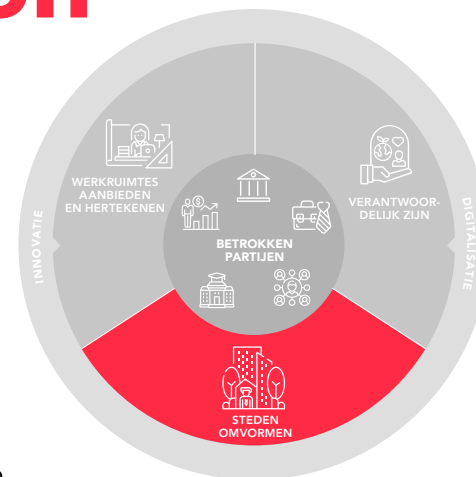


ZIN - Brussel Noordwijk

Verbintenis 1: Steden omvormen

ALS PROJECTONTWIKKELAAR IS BEFIMMO EEN BELANGRIJKE SPELER IN DE MANIER WAAROP STEDEN EVOLUEREN EN ZICH OMVORMEN, DANKZIJ DE INTEGRATIE IN ONZE GEBOUWEN VAN DIENSTEN DIE OPENSTAAN VOOR GEMEENSCHAPPEN EN BUURTBEWONERS, EN INVESTERINGEN IN INFRASTRUCTUUR DIE MULTIMODALE TOEGANKELIJKHEID MOGELIJK MAKEN.

DIT GEDEELTE GAAT DIEPER IN OP DE MANIER WAAROP BEFIMMO HAAR **GEBOUWEN IN DE STAD WIL INTEGREREN** EN ZE **VLOT TOEGANKELIJK** WIL MAKEN VOOR AL HAAR GEBRUIKERS.





Het gebouw in de stad integreren



Elk gebouw maakt deel uit van een gemeenschap, van een omgeving. Befimmo wil graag dat elk gebouw uit haar portefeuille zich harmonieus kan integreren in de wijk waar het gevestigd is, enerzijds door middel van projecten die uitgevoerd worden in dialoog met de betrokken partijen, maar ook door haar gebouwen open te stellen naar de stad toe.

Om een efficiënte en duurzame gebruiker van de stedelijke omgeving te zijn, zijn de uitdagingen voor Befimmo ook om de weinig gebruikte ruimtes op te waarderen en ze nieuwe functies toe te eigenen, meer ruimte te laten voor groene zones en ontspanningsruimtes, en om alledaagse ruimtes om te vormen tot inspirerende ruimtes.

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

97%

DEEL VAN DE PROJECTEN'
UITGEVOERD IN DIALOOG
MET DE BETROKKEN
PARTIJEN
DOELSTELLING:
100% TEGEN EIND 2021

97%

DEEL VAN DE PROJECTEN'
OPENGESTELD NAAR
DE STAD
DOELSTELLING:
100% TEGEN 2030

Aanpak

Befimmo integreert haar gebouwen in steden op het vlak van (i) architectuur, (ii) diensten en faciliteiten die aangeboden worden aan huurders en andere betrokken partijen, (iii) gemengd gebruik door het aanbieden van gedeelde ruimtes, coworking-ruimtes, restaurants en huisvesting, en (iv) het openstellen van gebouwen voor stadsgemeenschappen.

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

In lijn met haar denkoefening rond de digitale transformatie van haar ruimtes, heeft Befimmo beslist om zich begin 2019 bij andere privépartners aan te sluiten (Joyn International, Thanksys, Belfius) bij het opzetten en sponsoren van de [Smart Cities Chair](#), georganiseerd door de Vrije Universiteit Brussel, haar faculteit voor Economische en Sociale Wetenschappen en Solvay Business School en haar onderzoekcentrum Imec-SMIT.

Verwezenlijkingen 2020

Duurzame integratie in de stad is een recent thema. Tot op heden zijn hier twee doelstellingen voor bepaald:

- Tegen eind 2021 al onze (her)ontwikkelingsprojecten uitvoeren in dialoog met onze betrokken partijen
- Tegen 2030 al onze (her)ontwikkelingsprojecten open stellen naar de stad toe

In 2020 werd 97% van de herontwikkelingsprojecten uitgevoerd in dialoog met de betrokken partijen en stond 97% van de herontwikkelingsprojecten open naar de stad toe.

Bovendien berekenen we sinds drie jaar de EPRA-indicator Community Engagement, die rekening houdt met de projecten die uitgevoerd worden in dialoog met de betrokken partijen, evenals met openbare aankondigingen, enquêtes of raadplegingen die we organiseren bij de aanvraag van stedenbouwkundige of milieuvergunningen.

Tijdens het boekjaar 2020 werd deze aanpak toegepast op 29%² van de geconsolideerde portefeuille, tegenover 25% in 2019.

Befimmo volgt en inspireert zich op andere benchmarks en certificeringen, zoals [WELL](#) of [Be Exemplary](#), die in het bijzonder rekening houden met de integratie van het gebouw in de stad.

Het belang dat Befimmo hecht aan integratie in de stad kan aangetoond worden door haar belangrijkste projecten.

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Brederode Corner, Paradis Express, Quatuor, ZIN).

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



Up4North

De vereniging [Up4North](#) groepeert de belangrijkste institutionele eigenaars van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van, onder meer, Befimmo.

Het ecosysteem dat uitgebouwd werd in Toren 1 van het WTC, nu tijdelijk geïnstalleerd in het CCN-gebouw dat verschillende eigenaars ter beschikking van tal van organisaties stelden (een universiteit, architecten, startups, een bibliotheek, kunstenaars, een conferentiecentrum, enz.), geeft een meerwaarde aan de wijk. Het maakt ook mogelijk om alle betrokken partijen, de gemeentelijke en regionale autoriteiten inbegrepen, bewust te maken van de fantastische troef die de Noordwijk biedt, zo dicht bij het historisch centrum van de stad en met het grootste openbaar vervoeraanbod van het land.

Na de tijdelijke ingebruikname in het CCN-gebouw zal het ecosysteem van Up4North een nieuwe ruimte vinden in de Noordwijk, om zo verder de wijk nieuw leven in te blazen.

Beetje bij beetje verandert de buurt van gewone doorgang voor pendelaars op weg naar hun werk naar een echte place to be voor de Brusselaar. Het is de bedoeling deze wijk, die van oudsher uitsluitend voor kantoren bestemd was, om te vormen tot een gemengde en flexibele wijk, ontworpen om te voldoen aan de behoeften van alle gebruikers van vandaag en morgen.

Up4North



Toegezegd lopend project: Quatuor

Het Quatuor-project, gelegen in de Brusselse Noordwijk, werd ontworpen om harmonieus in zijn stedelijke omgeving te passen. Het gebouw biedt 62.000 m² kantooroppervlaktes en een coworkingruimte van 8.000 m².

De bouwwerken zijn aan de gang. Het project is gericht op een mix van functies en beantwoordt volledig aan de evolutie van de gebruikers.

In totaal is het project nu voor 56% voorverhuurd.

Quatuor zal open zijn naar de stad, en de link leggen tussen het historisch hart van de stad en de Noordwijk. Het zal allerlei diensten aanbieden, zoals een boekhandel, een fitnesszaal, restaurants, een eventruimte, een binnentuin, dakterrassen, een 'pop-up' ruimte en nog veel meer. Een BREEAM Outstanding certificatie werd behaald in de Designfase voor het gebouw 'The Cloud'.

Naast de informatiesessies voor de buurtbewoners dragen ook andere, meer ludieke initiatieven bij tot de heropleving van de Brusselse Noordwijk. Schilders en tekenaars hebben grootschalige werken uitgevoerd op de omheining rond de werf: workshops rond stadstuinieren en schilderactiviteiten voor kinderen animeren en betrekken de gemeenschap nog meer.

In november 2020 nodigde Befimmo het Brusselse kunstenaarsduo 'Bold' uit om een monumentaal kunstwerk te maken op de omheining rond de werf. *Act of Love : a manifesto for love* is een installatie van spiegelpanelen waarbij de bouwwerf via kunst in interactie treedt met haar omgeving.

Quatuor - Brussel Noordwijk





DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAAN

VERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMEN

VERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN

VERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Toegezegd lopend project: ZIN

ZIN is het transformatieproject van de WTC 1 en 2 Torens in de Brusselse Noordwijk, een wijk in transitie met enorme kansen maar ook grote uitdagingen. In plaats van een eenvoudige renovatie van de bestaande torens, voegt het project een nieuwe dimensie toe aan de site door de torens te verbinden met een nieuw volume van 14 dubbelhoge verdiepingen, waardoor nieuwe mogelijkheden ontstaan voor de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw. Het gaat om een totale heroverweging van de relatie met de stad, met een open begane grond en een eigen adres voor elke functie, waarbij diverse verbindingen met de stad en de openbare ruimte ontstaan. Het is niet alleen een innovatieve renovatie van het gebouw, maar een totale heroverweging van het leven van een hele wijk.

De ZIN-site wordt ontwikkeld op ongeveer 110.000 m². Het bestaat uit 70.000 m² kantoorruimte, 5.000 m² coworking, 111 appartementen, 240 hotelkamers, en verder sportruimtes, vrijetijdsruimtes, horeca en handelszaken. In maart 2019 heeft de Vlaamse overheid de overheidsopdracht voor werken betreffende het ontwerpen, bouwen en de terbeschikkingstelling van een gebouw in de Brusselse Noordwijk aan Befimmo gegund. De huurovereenkomst met de Vlaamse overheid, voor 70.000 m² aan kantoren, vangt aan in 2023 en heeft een vaste termijn van 18 jaar. Na de afbraakfase zijn de bouwwerken gestart en is de oplevering voorzien voor 2023.

In januari 2020 kreeg het ZIN-project de 'Be.Exemplary 2019' prijs, een prijs die door de Brusselse overheid Urban.Brussels wordt uitgereikt, in de categorie 'Grote privéprojecten'.

Befimmo lanceerde ten slotte in december 2020 een [eigen web-site voor ZIN](#): een open venster op de toekomst, dat iedereen op de hoogte zal houden van de belangrijke mijlpalen van het project.



ZIN - Brussel Noordwijk

Aan te gaan project: PLXL¹

PLXL is één van de meest recente aanwinsten van de portefeuille van hybride gebouwen van Befimmo. Het is gepland voor voltooiing begin 2024. Met een volledige heruitvinding van het iconische Beobank-gebouw (15.180 m²) in het hart van de Brusselse levendige universiteitswijk Etterbeek, worden in dit project van 20.000 m² de allernieuwste trends op het vlak van smart building, duurzaam ontwerp en circulariteit geïntegreerd.

De site is uitstekend gelegen, naast het treinstation en recht tegenover de Vrije Universiteit Brussel, en zal flexibele werkruimtes bieden met een coworking-ruimte van Silversquare, een modulair auditorium, een restaurant, een dakterras, en een ruime waaier aan diensten en faciliteiten. PLXL beschikt over meer dan 160 fietsparkings, een kleine 50 e-bikestations en 100 parkeerplaatsen voor wagens, allemaal met oplaadpunten. Het welzijn en de gezondheid van de gebruiker staat centraal bij PLXL. Er wordt gemikt op de hoogste certificering in zijn categorie (BREEAM Outstanding). In het gebouw zijn tal van oplossingen geïntegreerd zoals slimme energiemonitoring- en managementsystemen, bezettingsdetectie, adaptieve verlichting, slim waterbeleid, en oplaadsystemen.

De vergunningen zullen naar verwachting tegen midden 2021 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden en de voorverhuur.



PLXL - Brussel gedecentraliseerd

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



Aan te gaan project: Pacheco¹

Het Pacheco-project zal worden ontwikkeld in het voormalige gebouw van de Koninklijke Munt van België na afloop van de huidige huurovereenkomst. Befimmo zal dit iconische industriële gebouw uit de jaren 70 omvormen tot een multifunctioneel en flexibel gebouw, ontworpen om te voldoen aan de vereisten van vandaag en morgen. Het gebouw is ideaal gelegen langs de Pachecolaan, tussen het centraal station en de Brusselse binnenring, in een wijk die het bovengedeelte en het ondergedeelte van de stad verbindt.

Het Pacheco-gebouw zal een kleine 11.600 m² aan multifunctionele en flexibele ruimte bieden, waaronder 9.400 m² kantoorruimte, 1.050 m² coliving-ruimte, 1.150 m² bestemd voor restaurants/café's of winkels en, last but not least, een dakterras van 250 m².

De vergunningen zullen naar verwachting eind 2022 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden en de voorverhuur.

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

Pacheco - Brussel Centrum



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

Aan te gaan project: Jozef 2

Met de herontwikkeling van het Jozef 2-gebouw, na afloop van de huidige huurovereenkomst, wil Befimmo drie bestaande gebouwen (Wetstraat 44 en 52 en Jozef II-straat 27) omvormen tot een uniek groen en open eiland. Deze gebouwen in het hart van de Europese wijk bieden een buitengewoon potentieel voor waardecreatie en Befimmo zal er een innovatief, multifunctioneel complex creëren dat voldoet aan de behoeften van gebruikers die op zoek zijn naar kwalitatieve werkruimtes in het centrum van Brussel. Het nieuwe complex zal over een oppervlakte van 23.000 m² beschikken inclusief een deel bestemd voor coliving.

Befimmo past voor dit project zeker de concepten van de circulaire economie toe. De bestaande gebouwen zullen worden hergebruikt, waarbij de structuur wordt behouden en elementen die worden gesloopt of verwijderd worden teruggewonnen, hergebruikt of gerecycleerd.

De vergunningen zullen naar verwachting midden 2022 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden en de voorverhuur.

Befimmo mikt op een BREEAM Outstanding certificering voor de Design-fase en een [DGNB](#) Platinum certificering.

23.000 m²

INNOVATIEVE EN
MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



Gebouwen aanbieden die gemakkelijk toegankelijk zijn



De wereldwijde en Europese ambities op het gebied van de vermindering van de CO₂-uitstoot vragen om een drastische vermindering van de uitstoot die wordt veroorzaakt door het verkeer, met name in de grote steden. Brussel heeft tal van initiatieven in die richting gelanceerd, zoals het [GoodMove](#) plan.

Befimmo wil een voortrekkersrol spelen in deze fundamentele verandering door milieuvriendelijk vervoer te ondersteunen dankzij gebouwen die ideaal gelegen zijn in de steden. Bovendien wil de Vennootschap de impact van het autoverkeer van huurders en teamleden verminderen en vooruitstrevende vervoersoplossingen implementeren voor elk van haar vestigingen.

Met haar ideaal in de steden gelegen gebouwen wil Befimmo de huurders geïntegreerde mobiliteitsoplossingen aanbieden, binnen de grenzen van de bestaande infrastructuur en het openbaar vervoer.

67%

DEEL VAN DE
PORTEFEUILLE DAT ECHTE
MOBILITEITSOPLOSSINGEN
BIEDT
DOELSTELLING:
100% TEGEN 2030

Aanpak en verwezenlijkingen 2020

Een gebouw biedt echte mobiliteitsoplossingen aan wanneer de frequentie van het openbaar vervoer, de diversiteit en de toegang tot mobiliteitsoplossingen allen toereikend zijn.

Om de multimodale toegankelijkheid van onze gebouwen te ontwikkelen en onze ambitie om een speler te worden in de mobiliteitsoplossingen voor onze huurders te bevorderen, werd het Milieu-team eind 2020 versterkt met de aanstelling van een Mobility Manager die het Befimmo-team, haar portefeuille en haar huurders moet ondersteunen. De eerste prioriteiten zijn de bereikbaarheid van de gebouwen met het openbaar vervoer, de voorzieningen voor zachte (niet-gemotoriseerde) mobiliteit en de optimalisering van de parkings, met inbegrip van elektrische laadpalen.

Er zal een Roadmap Mobiliteit voor de hele portefeuille van Befimmo worden geïmplementeerd, met een visie op basis van de Agenda 2030, en Befimmo zal voor elk gebouw een inventaris van mobiliteitsoplossingen opmaken.

Toegankelijkheidsfiches

Met de hulp van externe specialisten heeft Befimmo toegankelijkheidsfiches ontwikkeld voor 12 Brusselse gebouwen, om huurders en hun bezoekers een overzicht te geven van alle gedeelde en collectieve mobiliteitsoplossingen die beschikbaar zijn binnen een straal van 10 minuten lopen van het gebouw. De Vennootschap wilt deze toegankelijkheidsfiches in de loop van 2021 uitbreiden naar al onze gebouwen in en rond Brussel.

Zachte mobiliteit

In 2020 was er opnieuw meer interesse voor de fiets als vervoerwijze en de steden en gewesten hebben een tandje bijgeschakeld in het ontwikkelen van fietspaden. Befimmo blijft verder voorbeeldige faciliteiten voor de zachte mobiliteit installeren, met douches, lockers en specifiek ontworpen parkeerplaatsen voor fietsen waarbij wordt gedacht aan elektrische fietsen, vouwfietsen, bakfietsen en steps.

Optimalisering van parkeerterreinen

Aangezien veel gebruikers van de gebouwen van Befimmo zich ook nog steeds met de auto verplaatsen, werd de optimalisering van de parkings verdergezet, onder meer door de toegangen te digitaliseren. De Vennootschap voert haar inspanningen op om flexibiliteit in het aanbod van parkeerplaatsen en gedeelde plaatsen aan te bieden.

Befimmo dematerialiseert ook het beheer van de parkings en maakt het dynamisch, reactief, in real time en toegankelijk via een intuïtieve applicatie.

Laadstations

Elektrische voertuigen beleven een doorbraak en Befimmo speelt daarin haar rol. Befimmo wil deze transformatie aanmoedigen.

Befimmo beschikt op heden al over meer dan 140 oplaadstations (enkel of dubbel) in haar 21 hoofdgebouwen en een interne werkgroep werkt aan een plaatsingsprotocol om de technische en veiligheidsvoorschriften en -beperkingen nog beter na te leven.

Bij haar (her)ontwikkelingsprojecten maximaliseert Befimmo het aantal oplaadstations door al in de ontwerpfasen rekening te houden met de technische en praktische implicaties. Net als bij de parkings zal het gebruik geoptimaliseerd worden door de beschikbaarheden ervan te bundelen.

Beoordeling

In 2019 heeft Befimmo een scorekaart voor mobiliteit in de hele portefeuille opgesteld en dit initiatief werd in 2020 voortgezet. Deze scorekaart maakt het mogelijk om na te gaan hoeveel gebouwen van de portefeuille goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en mobiliteitsoplossingen bieden. De toegankelijkheid wordt bepaald:

- In Brussel, op basis van de toegankelijkheidszones bepaald in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
- Buiten Brussel, op basis van de nabijheid van gemeenschappelijke en gedeelde mobiliteitsoplossingen

Befimmo heeft geen invloed op de bestaande infrastructuur van het openbaar vervoer, wij concentreren ons op zachte mobiliteit en onthaalfaciliteiten, op alternatieven voor de auto, en op toepassingen die het de werknemers gemakkelijker maken om de gebouwen te bereiken.

Goemaere - Brussel gedecentraliseerd





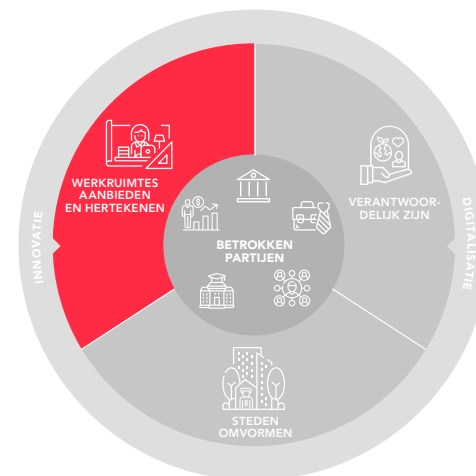
Silversquare Bailli - Brussel Louizawijk

Verbintenis 2: Werkruimtes aanbieden en hertekenen

BEFIMMO WIL IN DE EERSTE PLAATS KWALITATIEVE ACTIVA TER BESCHIKKING STELLEN VAN HAAR GEBRUIKERS. NAAST EEN KWALITEITSVOLLE ARCHITECTUUR MOET HET GEBOUW FLEXIBEL ZIJN EN AANGEPAST KUNNEN WORDEN AAN DE BEHOEFTE VAN DE HUURDERS, MET EEN HOOG NIVEAU VAN COMFORT, VEILIGHEID EN BEVEILIGING. HET WELZIJN VAN DE GEBRUIKERS STAAT HIERBIJ CENTRAAL EN BEFIMMO BIEDT EEN BREDE WAAIER AAN DIENSTEN AAN OM HET LEVEN VAN DE BEWONERS TE VEREENVOUDIGEN.

DE OMGEVINGEN DIE BEFIMMO UITTEKENT, WORDEN ZO ONTWERPEN EN ONTWIKKELD DAT ALLE GEBRUIKERS KUNNEN GENIETEN VAN EEN AANGENAME, PRODUCTIEVE EN MEER VERBONDEN ERVARING. BEFIMMO WIL OMGEVINGEN CREËREN OM TE WERKEN, TE ONTMOETEN, TE DELEN EN TE LEVEN.

*DIT GEDEELTE BELICHT HOE BEFIMMO **KWALITATIEVE ACTIVA AANBIEDT** AAN GEBRUIKERS, EN HOE DE VENNOOTSCHAP IN HAAR GEBOUWEN **GEMEENSCHAPPEN ONTWIKKELT EN ANIMEERT**.*





Kwalitatieve activa aanbieden



De wereld is in beweging, beroepen evolueren: nieuwe technologieën volgen elkaar in sneltempo op, de nieuwe generaties hebben andere leefwijzen, zorg om het milieu en de gezondheid worden doorslaggevend. Voor bedrijven is het meer dan ooit een hele uitdaging om hun teamleden te houden, en om nieuw talent en nieuwe generaties aan te trekken. Ondanks de complexe configuratie van bepaalde gebouwen, een minder vanzelfsprekende ligging of de weerstand tegen verandering bij bepaalde gebruikers, wil Befimmo toch aanhaken bij deze evolutie.

Befimmo verruimt hiervoor haar kijk op de werkruimtes van morgen en de manier om ze te ontwerpen en te gebruiken: ze past zich in deze evolutie in en past haar vastgoedportefeuille aan om deze bijzonder aantrekkelijk te houden. Het welzijn, de gezondheid en de veiligheid van de gebruikers zijn nog steeds prioriteiten van bij het ontwerp van de ruimtes, met speciale aandacht voor de akoestiek, de luchtkwaliteit, het warmtecomfort, enz.

Befimmo besteedt tijdens de ontwerpfase bijzondere aandacht aan de toekomstige tevredenheid van de bewoners en gebruikers van haar gebouwen en streeft naar kwaliteitsvolle ruimtes op goede locaties, die flexibel en efficiënt zijn op het vlak van milieubeheer en gebruik van ruimte. Het hoge niveau van de [BREEAM](#)-certificering en de kwaliteitscriteria die ze nastreeft in haar projecten, houden ten volle rekening met de overwegingen en vereisten inzake gezondheid en welzijn van de mensen.

Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren

Het comfort van de gebruikers is een prioriteit voor Befimmo. Onze werkruimtes worden ontworpen en gebouwd met het oog op een maximaal visueel, akoestisch en hygrothermisch comfort.

Onze ontwerpteams besteden aandacht aan de verlichting - door voorrang te geven aan natuurlijk licht -, aan de beperking van geluidshinder door stillere uitrusting, versterkte isolatie en absorberende materialen, en aan het hygrothermisch comfort door ervoor te zorgen dat technische installaties zoals verwarmingssystemen goed ontworpen, goed gedimensioneerd en goed geregeld zijn.

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

In 2018 installeerde Befimmo in een aantal gebouwen software om de gegevens van de controlesystemen voor verwarming, koeling en ventilatie te analyseren. Het doel is om de exacte werking van de processen te begrijpen en eventuele problemen in het ontwerp, de regeling of de controle op te sporen. Dit is een nuttig instrument om het energieverbruik onder controle te houden en het comfort van de gebruikers te verbeteren. Befimmo rolt deze digitale oplossing verder uit in andere gebouwen van de portefeuille. De gezondheid en de veiligheid van de bewoners is ook een prioriteit voor Befimmo, dat alles in het werk stelt om haar gebouwen gezond en perfect veilig te maken. Dankzij deze tool kan ook de luchtkwaliteit in de gebouwen (CO₂-gehalte) gevisualiseerd worden en kan de ventilatie dienovereenkomstig aangepast worden.

Als antwoord op de gezondheids crisis en om infecties in kantoren te helpen voorkomen, lanceerde Befimmo in 2020 het initiatief 'Breathe at work' door de invoering van een reeks maatregelen - gaande van de aanpassing van de ventilatie van het gebouw, over een frequentere schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes, over praktische alledaagse voorwerpen zoals dispensers met ontsmettingsgel, en borden en affiches, tot gesofisticeerde systemen zoals de automatische temperatuurmeting.

Befimmo vergewist zich er voortdurend van dat de gepaste verplichte reglementaire controles uitgevoerd worden en dat alle vaststellingen en/of overtredingen die door haar gekwalificeerd personeel geregistreerd worden, behandeld worden. Op basis van de verslagen die ontvangen werden op 31 december 2020, werd 81% van de portefeuille met meerdere huurders tijdens het jaar geïnspecteerd op vier domeinen: brandpreventie, lift, elektriciteit en verwarming. Het aantal inspecties in 2020 is gedaald als gevolg van de gezondheids crisis, waardoor de uitvoering van de brandoefeningen vertraging heeft opgelopen.

1

AANTAL INCIDENTEN
MET MENSEN
DOELSTELLING: 0

81%

PERCENTAGE UITGEVOERDE
CONTROLES OP
BRANDPREVENTIE,
LIFTEN, ELEKTRICITEIT EN
VERWARMING
DOELSTELLING: 100%



DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Flexibele en aanpasbare gebouwen bouwen

Om de waarde van haar gebouwen op lange termijn te vrijwaren door functionele veroudering te vermijden, en om het gebruik van hulpmiddelen te beperken, streeft Befimmo ernaar aanpasbare gebouwen te ontwerpen.

De ontwerpteam moeten van bij het begin van elk project rekening houden met de toekomstige herbestemming van het gebouw en de veranderende verwachtingen van de gebruikers.

ZIN is het beste voorbeeld van dit concept. Kringlooeconomie is tot in het kleinste detail toegepast om de milieu-impact van het gebouw tot een minimum te beperken en een maximale levensduur te garanderen. ZIN is ontworpen voor verandering en deconstructie: het is flexibel en aanpasbaar aan de behoeften van vandaag en morgen; en alle onderdelen, met uitzondering van de vloeren en de gevel, kunnen gemakkelijk worden ontmanteld, waardoor de grond relatief gemakkelijk kan worden hergebruikt. De uniform gedimensioneerde gevel is ontworpen om woon-, kantoor- en hotelfuncties te huisvesten.

In 2020 zijn 50% van de (her)ontwikkelingsprojecten zodanig ontworpen dat ze aanpasbaar zijn. Dit aandeel zal de komende jaren waarschijnlijk toenemen, aangezien alle projecten die zich nu in de ontwerpfase bevinden, ombouwplannen bevatten.

50%

DEEL VAN AANPASBARE
PROJECTEN¹
**DOELSTELLING:
100% TEGEN 2030**

Innovatieve projecten creëren Gebruik van hulpbronnen

ZIN is bedacht, ontworpen en zal worden herbouwd met duidelijke toezeggingen op het vlak van behoud van de bestaande structuur, hergebruik en herbestemming van materialen op en buiten het terrein en gebruik van duurzame en weinig vervuulende materialen. De meeste materialen (95% van het nieuwe materiaal voor de kantoren), zoals beglazing en aluminium kozijnen, draagconstructies voor de vloer, pleisterwerk en vloerbedekking, zullen Cradle-to-Cradle (C2C)-gecertificeerd zijn of een gelijkwaardig label hebben.

Onze eis om C2C-gecertificeerd beton te hebben voor ZIN heeft ertoe geleid dat de eerste betonfabriek in de Benelux het certificeringsproces is begonnen en het certificaat heeft verkregen. Dankzij het partnerschap dat met CCB is aangegaan, zullen ook andere projecten C2C-beton kunnen gebruiken en zal Befimmo gerecycleerde aggregaten kunnen maken en integreren in nieuw beton op andere sites. Andere leveranciers en producten zijn ook begonnen met het certificeringsproces om aan de C2C-eisen te voldoen.

BIM

In 2020 werd de digitale transitie van Befimmo gekenmerkt door het uitrollen van het Building Information Management naar alle (her)ontwikkelingsprojecten.

78%

DEEL VAN INNOVERENDE
PROJECTEN¹
**DOELSTELLING:
100% TEGEN 2025**

De BIM-aanpak bestaat erin projecten te ontwikkelen met behulp van een digitaal 3D-prototype van het gebouw, gebruikmakend van samenwerkingsprocessen, en een betrouwbare gestandaardiseerde gebouwendatabase op te bouwen.

De belangrijkste voordelen voor Befimmo zijn de beheersing van de kosten, de verbetering van de prestaties van het gebouw en het comfort van de huurders.

Via BIM en de digitalisatie van de processen wil Befimmo:

- de samenwerking en co-creatie van (her)ontwikkelingsprojecten optimaliseren, van ontwerp tot exploitatie
- een gegevenscontinuüm creëren tussen ontwerp, uitvoering, exploitatie en beheer van gebouwen
- het beheer van gebouwen optimaliseren door het leveren van betrouwbare en actuele gegevens (gekoppeld aan digitale plannen) die voor iedereen toegankelijk zijn en compatibel zijn met de geïnformateerde beheertools voor gebouwen
- een coherent digitaal beheer van haar vastgoedpatrimonium verzekeren
- de productie van gegevens organiseren als basis voor innovaties (IoT, smart building, enz.) en duurzame groei (kringlooeconomie, beheersing van het verbruik, enz.)

Slimme gebouwen (smart buildings)

Digitalisatie brengt een reeks initiatieven samen om gebouwen 'SMART' te maken. Gebaseerd op nieuwe technologieën, het delen van gegevens en een gebruikersgericht ontwerp van technische uitrustingen, zullen de SMART-gebouwen Befimmo in staat stellen om:

- een netwerk van gebouwen te bezitten dat financieel, sociaal en ecologisch efficiënt is
- een voorbeeldige ervaring te bieden van werken, vergaderen, delen en wonen

- haar ruimtes aan te passen aan de evolutie van de werkwereld en de maatschappij
- nieuwe diensten en faciliteiten te ontwikkelen
- gegevens over gebouwen te beheren en intelligentie te genereren om de beste bedrijfsvoering en relevante diensten te leveren, en bij te dragen tot maatschappelijke innovaties

Gebouwcertificeringen verkrijgen

De aanpak van Befimmo inzake milieucertificering situeert zich op verschillende niveaus.

Op bedrijfsniveau: Milieumanagementsysteem - ISO 14001 (2015)

Om de milieu-impact van haar activiteiten te beperken, waakt Befimmo erover dat haar portefeuille wordt geëxploiteerd in overeenstemming met de geldende normen en reglementeringen.

In 2010 voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) in op basis van [ISO 14001 \(2015\)](#) om een systematische aanpak te verzekeren en bij te dragen tot de duurzame uitvoering en opvolging van haar verbintenissen. De MMS-procedures bestrijken de volledige levenscyclus van een gebouw, vanaf de verkoop of aankoop, en het ontwerp en de bouw van nieuwe gebouwen tot ze operationeel zijn.

Befimmo beschikt ook over een proactief beheersproces voor de naleving van de milieunormen, dat geïntegreerd is in haar ISO 14001 MMS. Dit omvat verschillende belangrijke fasen:

- Opvolging van de regelgeving om de toepasselijke milieuwetgeving te identificeren
- Verspreiding van deze reglementering aan de Project- en Property Managers
- Compliance audits van gebouwen door Property Managers en/of gespecialiseerde ontwerp bureaus

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Brederode Corner, Paradis Express, Quatuor, ZIN).



DRIJVENDE KRACHT: MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAAN	VERBINTENIS 1: STEDEN OMVORMEN	VERBINTENIS 2: WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN	VERBINTENIS 3: VERANTWOORDELIJK ZIJN	TRANSVERSALE MIDDELEN
---	-----------------------------------	---	---	-----------------------

– Alle opmerkingen/niet-nalevingen die tijdens de audits door de Technische Cel Milieu en de Property Managers worden vastgesteld, worden opgevolgd en aangepakt

De interne en externe audits van het managementsysteem die in 2020 uitgevoerd werden, hebben geleid tot verbeteringsmaatregelen die vooral gericht zijn op een grotere betrokkenheid van de teamleden op alle niveaus.

Befimmo voert ook audits uit op haar sites om na te gaan of ze conform de reglementering en haar werkprocedures worden beheerd.

Op portefeuilleniveau: BREEAM, DGNB, WELL gebouwcertificeringen

Voor (her)ontwikkelingsprojecten wil Befimmo dat haar gebouwen milieuprestaties neerzetten die de reglementaire vereisten overtreffen. Sinds 2010 past ze de meest gebruikte methode voor de beoordeling van de milieuprestaties van gebouwen, ontwikkeld door BRE (BRE Environmental Assessment Method), toe op haar volledige portefeuille van gebouwen, of ze nu in aanbouw of renovatie zijn, dan wel in exploitatie.

100%

DEEL VAN GECERTIFICEERDE PROJECTEN'

DOELSTELLING:
100% TEGEN 2030

Befimmo testte in 2020 voor het eerst een nieuwe milieucertificering, door voor het Jozef 2 project te kiezen voor een dubbele [BREEAM - DGNB](#)² certificering.

Het beoogde DGNB-certificeringsniveau voor dit project is het hoogste, namelijk Platinum, wat overeenkomt met BREEAM Outstanding.

Befimmo besteedt ook bijzondere aandacht aan de gezondheid en het welzijn van de toekomstige bewoners en gebruikers. In 2020 integreerde ze de principes en aanbevelingen van de [WELL](#)³-certificering, die van toepassing zijn op de Vennootschap als projecteigenaar.

Befimmo past ook de normen van de BREEAM In-Use certificering toe op haar gebouwen in exploitatie. Alle gebouwen onder haar controle werden in 2010-2011 gecertificeerd en een vijfjarig verbeteringsprogramma heeft geleid tot het behalen van een minimum Good-niveau voor het Asset-gedeelte.

Befimmo heeft de strategische keuze gemaakt om de certificaten van deze gebouwen alleen te vernieuwen als de uitgevoerde werken een verbetering van de behaalde score kunnen

rechtvaardigen. Dit verklaart het lage aantal gebouwen met een geldig certificaat in de tabel.

Kleine werken in het kader van de exploitatie van de gebouwen worden uitgevoerd op basis van de kwaliteitsmatrix van Befimmo, die ervoor zorgt dat het reeds behaalde BREEAM-niveau gerespecteerd wordt en niet verslechtert.

Energieprestatiecertificaten voor gebouwen

De energieprestaties van gebouwen worden ook weerspiegeld in hun EPB-certificeringsniveau. Befimmo beschikt over energieprestatiecertificaten 'kantoren en diensten' voor al haar gebouwen in Brussel.

De certificaten voor 'openbare gebouwen', die verplicht zijn voor bepaalde administratieve gebouwen in Brussel, Vlaanderen en Wallonië, zijn beschikbaar en worden aangeplakt in de meeste van de betrokken gebouwen.

Ook het Axento-gebouw in Luxemburg heeft een certificaat.

GEBOUWEN IN AANBOUW			GEBOUWEN IN EXPLOITATIE				
RATING	BREEAM NEW CONSTRUCTION / REFURBISHMENT		RATING	BREEAM NEW CONSTRUCTION / REFURBISHMENT		BREEAM IN-USE ⁵	
	OPPERVLAKTE (M²)	# GEBOUWEN		OPPERVLAKTE (M²)	# GEBOUWEN	OPPERVLAKTE (M²)	# GEBOUWEN
Outstanding	16 000	1	Excellent	47 889	3	-	-
Excellent	28 642	2	Very Good	133 321	6	18 989	2
Niet gecertificeerd	156 162	5 ⁴	Good	7 749	3	22 139	1
Totaal	200 804	8	Niet gecertificeerd	579 020	95	726 851	104 ⁶
			Totaal	767 979	107	767 979	107

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Brederode Corner, Paradis Express, Quatuor, ZIN).

2. De DGNB, ontwikkeld door de Duitse Raad voor Duurzaam Bouwen, is een certificering die in 2007 in Duitsland werd ingevoerd. Het integreert de drie pijlers van duurzame ontwikkeling en de 17 doelstellingen ervan (DOD's), aangevuld met de principes van de kringlooeconomie en een zeer geavanceerde benadering van de projectlevenscyclus.

3. De WELL Building Standard is een Amerikaanse certificering die door het WELL Building Institute in het leven werd geroepen en die de prestaties van een tertiair vastgoedproject beoordeelt aan de hand van zeven thema's (lucht, water, voedsel, lichaamsbeweging, comfort en geest) die 102 criteria bestrijken. Gezien het feit dat het laatste certificeringsniveau sterk afhankelijk is van de private ontwikkelingen van de toekomstige bewoners, zal Befimmo deze potentiële huurders de mogelijkheid bieden om ze in eigen naam te ontwikkelen of om toezicht te houden op de ontwikkeling ervan.

4. De betrokken projecten zijn wel onderworpen aan certificering, maar zijn nog niet ver genoeg gevorderd om een geldige certificering te hebben.

5. Twee certificeringen zijn in 2020 verlopen. Het ene betreft een gebouw dat is verkocht, terwijl het tweede wordt vernieuwd.

6. Een groot deel van deze gebouwen had in 2010 en 2011 een BREEAM In-Use certificering, maar die is niet langer geldig.



DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAAN

VERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMEN

VERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN

VERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Deze certificaten worden bijgewerkt bij grote werken om de energieprestaties van de operationele portefeuille te verbeteren.

Ecologisch label

Befimmo beheert de groene ruimte van haar maatschappelijke zetel volgens de principes van duurzame ontwikkeling en in overeenstemming met de richtlijnen van [Eve®](#) (Ecologische planruimte – ‘Espace Végétal Écologique’) ontwikkeld door ECOCERT. Befimmo is de enige Belgische site die over dit label beschikt (sinds 2011), en het werd in 2020 hernieuwd.

Beoordeling

De beste manier om de evolutie van de werkwereld te meten, en het vermogen van Befimmo om zich daaraan aan te passen, is het observeren van de bezettingsgraad van haar gebouwen, en de ontwikkeling van een gemeenschap in de coworking-ruimtes.

Befimmo past de door BREEAM BRE Environmental Assessment Method ontwikkelde globale methode voor de evaluatie van de milieuprestaties en de duurzaamheid van gebouwen toe op haar volledige portefeuille, zowel in exploitatie als in aanbouw/renovatie.

Zij besteedt in de ontwerpfase van haar projecten bijzondere aandacht aan de toekomstige tevredenheid van de bewoners en gebruikers van haar gebouwen en streeft ernaar hen aan zich te binden door kwaliteitsruimtes op goede locaties aan te bieden, die flexibel en efficiënt zijn in termen van milieubeheer en gebruik van ruimte. Het hoge niveau van de BREEAM-certificering en de kwaliteitscriteria die ze nastreeft, houden ten volle rekening met de overwegingen en vereisten inzake gezondheid en welzijn.

Befimmo volgt en inspireert zich ook op andere benchmarks en certificeringen, zoals de [WELL](#) of [Be Exemplary](#) certificeringen, die rekening houden met het welzijn van de bewoner.

Op regelmatige tijdstippen worden (door een extern bedrijf) toezichtaudits uitgevoerd om na te gaan of het ISO 14001 MMS goed wordt beheerd.

Ook de BREEAM- en Eve®-labels worden door externe audits gecontroleerd.



Silversquare Zaventem - Brussel rand



Gemeenschappen ontwikkelen en animeren



De omgevingen die Befimmo ontwerpt, zijn allemaal zo bedacht en uitgewerkt om een aangename, productieve en alsmaar meer verbonden beleving aan te bieden. Het welzijn van de gebruikers is van het grootste belang bij het ontwerp van die ruimtes.

Het hoofddoel van deze denkoefening is om de gebouwen in de portefeuille van Befimmo te verbinden, de huurders meer flexibiliteit te bieden met een aanbod van verschillende over de onderling verbonden gebouwen verspreide werkkaders, en het gamma diensten in de hele portefeuille uit te breiden om zo de gebruikerservaring te verbeteren en connecties en gemeenschappen te verwezenlijken.

Befimmo biedt haar gebruikers daarom verschillende oplossingen voor werkomgevingen in een model van hybride kantoren, van het traditionele kantoor tot het gebouw dat volledig toegespitst is op coworking, en een mix van de twee. De gebruikers genieten van flexibiliteit in de duur van hun overeenkomst, de werkruimte die ze kunnen innemen (meer of minder naargelang hun behoeften) en de faciliteiten voor vergaderingen die ze kunnen benutten. Het worden dan plekken voor een mix van gebruikers (qua grootte, beroep, structuur, enz.) die een gemeenschap kunnen vormen en nieuwe banden kunnen smeden in een werkwereld die volop evolueert.

Bovendien zoeken huurders een eigenaar die ze veel meer biedt dan een premium gebouw. Ze willen in aangename ruimtes met veel licht werken, ruimtes met toegang tot diensten die hun dagelijks leven vereenvoudigen.

'Gemeenschappen ontwikkelen en animeren' betreft het creëren en verbeteren van diensten voor de gebruikers en de buurt, en het uitbreiden van het coworking-netwerk en de ontmoetingsmogelijkheden.

Het dienstenaanbod uitbreiden

Op termijn zullen alle gebouwen van Befimmo met meerdere huurders en de nieuwe projecten geschikt zijn voor verschillende, maar altijd inspirerende vormen van inrichting, die aanzetten tot uitwisseling tussen organisaties en bedrijven. Naargelang de kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, type huur-overeenkomst, enz.) krijgen de huurders de beschikking over diensten die hun dagdagelijks leven vereenvoudigen: restaurants, cateringdiensten, kinderopvang, fitnesscentra, sportlessen, douches, beveiligde kastjes, fietsstallingen en parkeerruimtes voor wagens, uitgerust met elektrische laadpalen, enz.

Het belang van de implementatie van diensten wordt zo belangrijk dat Befimmo speciale teamleden heeft die zich uitsluitend bezighouden met het creëren van diensten voor de gebruikers. Om de juiste dienst voor het juiste gebouw te kiezen, wordt elk gebouw beoordeeld op zijn bestaande diensten en zijn ligging.

Sinds eind 2019 hanteert een transversaal team Services & Facilities (met teamleden van Silversquare, Facilities, Commercial en Transformation & Impact) een strategische aanpak voor de implementatie van deze diensten, te beginnen met het aanleggen van een database met de behoeften van de huurders op basis van fysieke ontmoetingen en online assessments. Vervolgens worden de noodzakelijke diensten geanalyseerd en in de verschillende gebouwen geïmplementeerd.

De Vennootschap speelt zoveel mogelijk in op de behoeften van haar huurders en een hoge globale tevredenheid van de huurders is een hoofddoelstelling. Om de tevredenheid van de huurders

over de huidige en toekomstige diensten te meten, zal in 2022 een nieuw beoordelingssysteem operationeel worden.

Toen COVID fysieke ontmoetingen onmogelijk maakte, richtte het team zich op de ontwikkeling van een CRM - een database die de contactgegevens van individuele bewoners groepeerd - zodat het behoeftetepeilingen of tevredenheidsonderzoeken kon uitvoeren bij een veel breder publiek.

Fysieke ontmoetingen werden ook vervangen door virtuele behoefte-enquêtes.

Het team concentreert zich op één gebouw tegelijk, te beginnen met de uitbreiding van de diensten in het gebouw **Kunst 56**. Naast het bestaande restaurant, de douches, het fitnesscentrum en een coworking-ruimte worden een wasservice, welzijnssessies en conciërge geanalyseerd en/of geïmplementeerd.

Kunst 56 - Brussel Leopoldwijk



DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Ikaros - Brussel rand



Triomf - Brussel gedecentraliseerd



In de loop der jaren werden nog tal van andere diensten in andere gebouwen van Befimmo geïmplementeerd.

Op de **Ikaros Business Park** site in de Brusselse rand, die uitgerust is met de meest geavanceerde tools op het vlak van efficiëntie en werkcomfort, hebben alle huurders toegang tot een kinderopvang, een restaurant, een fitness, gedeelde vergaderzalen, flex offices, en een coworking-ruimte.

Het **Triomf**-gebouw heeft een restaurant en een coworking-ruimte met meerdere vergaderzalen op de benedenverdieping. Alle vergaderzalen zijn uitgerust met de jongste audiovisuele technieken. Ze worden aan de huurders aangeboden, en aan andere bedrijven die een zaal willen huren voor vergaderingen.

In het gebouw **Central**, gelegen in het centrum van Brussel dicht bij het centraal station, zal een ander coworking-center en restaurant worden geopend.

Alle lopende bouwprojecten (**ZIN** en **Quatuor** in de Noordwijk van Brussel) zijn zo ontworpen dat ze een maximum aan diensten voor de gebruikers bevatten.

Om de gebouwen van Befimmo in de stad te integreren, probeert de Vennootschap bij elke bouw of herontwikkeling haar diensten-aanbod open te stellen voor de buurt.

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren

De evolutie van de werkweld is vandaag de dag een feit, samen met de toenemende digitalisatie in de maatschappij. Om de best mogelijke werkruimtes aan te bieden op het vlak van kwaliteit, comfort, energie-efficiëntie, en gebruikerservaring, wenst Befimmo haar gebouwen te beoordelen als 'leefplekken' voor duizenden werknemers.

Befimmo bouwt samen met haar dochteronderneming [Silversquare](#) een Belux-netwerk uit van onderling verbonden werkruimtes. In dat netwerk worden gemeenschappen opgericht tussen start-ups, scale-ups, kleine en grote ondernemingen door de organisatie van evenementen, presentaties, brainstormsessies, enz. Het is een unieke manier om creativiteit, innovatie en interactie tussen alle soorten ondernemingen en ondernemers te stimuleren.

Befimmo zal partij trekken van een toegevoegde waarde, omdat ze een concept van netwerken en uitwisselingen zal kunnen aanbieden, dat bestaat uit:

- ingerichte kantoorruimtes naargelang de activiteit van de medewerker ('activity-based'). Het gaat om gedeelde kantoren met ruimtes voor samenwerking, gericht op concentratie, vergaderingen, enz.
- coworking-ruimtes, met de tastbare aanwezigheid van een gemeenschap van verschillende organisaties
- meeting centers voor de organisatie van vergaderingen, seminars, brainstormsessies, enz.

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

In 2017 hebben Befimmo en Silversquare de krachten gebundeld om samen een Belux-netwerk van flexibele en onderling verbonden werkruimtes uit te bouwen om zo maximaal in te spelen op de toenemende behoefte aan flexibiliteit van de gebruikers van werkomgevingen. Tegen eind 2018, één jaar na de oprichting van de joint-venture Silversquare @Befimmo, neemt Befimmo een meerderheidsbelang in Silversquare. Befimmo zal nu verschillende werkplaatoplossingen aanbieden in een model van hybride kantoren, gaande van het traditionele kantoor, over de mix van coworking- en traditionele ruimte, tot volledige coworking-gebouwen.

In mei 2018 werden de eerste 4.000 m² coworking-ruimte al ingericht in het Triomf-gebouw, dat voor zijn uitstekende ligging werd gekozen. In oktober 2019 opende de coworking-ruimte Zaventem (2.800 m²) de deuren in het Ikaros Business Park.

In 2020 exploiteerde Silversquare zeven coworking-ruimtes in Brussel, de Brusselse rand en het Groothertogdom Luxemburg, met een totale oppervlakte van 28.000 m². Meerdere nieuwe coworking-ruimtes worden ontwikkeld, onder meer in Central in het centrum van Brussel (opening in juli 2021), en in de projecten Paradis Express in Luik, en Quatuor in de Brusselse Noordwijk (opening in 2021).

Hoewel het aandeel van de coworking-activiteit in de geconsolideerde inkomsten tot 2023 relatief laag zal blijven, zijn de aantrekkingskracht en de flexibiliteit van het 'hybride aanbod' van Befimmo en Silversquare essentiële elementen van de werkweld van morgen.

Als innoverende en veerkrachtige Vennootschap wil Befimmo een voortrekkersrol spelen in het voorstellen van nieuwe en aanpasbare werkomgevingen die flexibel zijn en steeds gericht op de veranderende behoeften van de gebruikers. De beste manier om deze evolutie van de werkweld te meten, is de bezettingsgraad van de gebouwen, de bezettingsgraad van de ruimtes en de ontwikkeling van de gemeenschappen op te volgen.

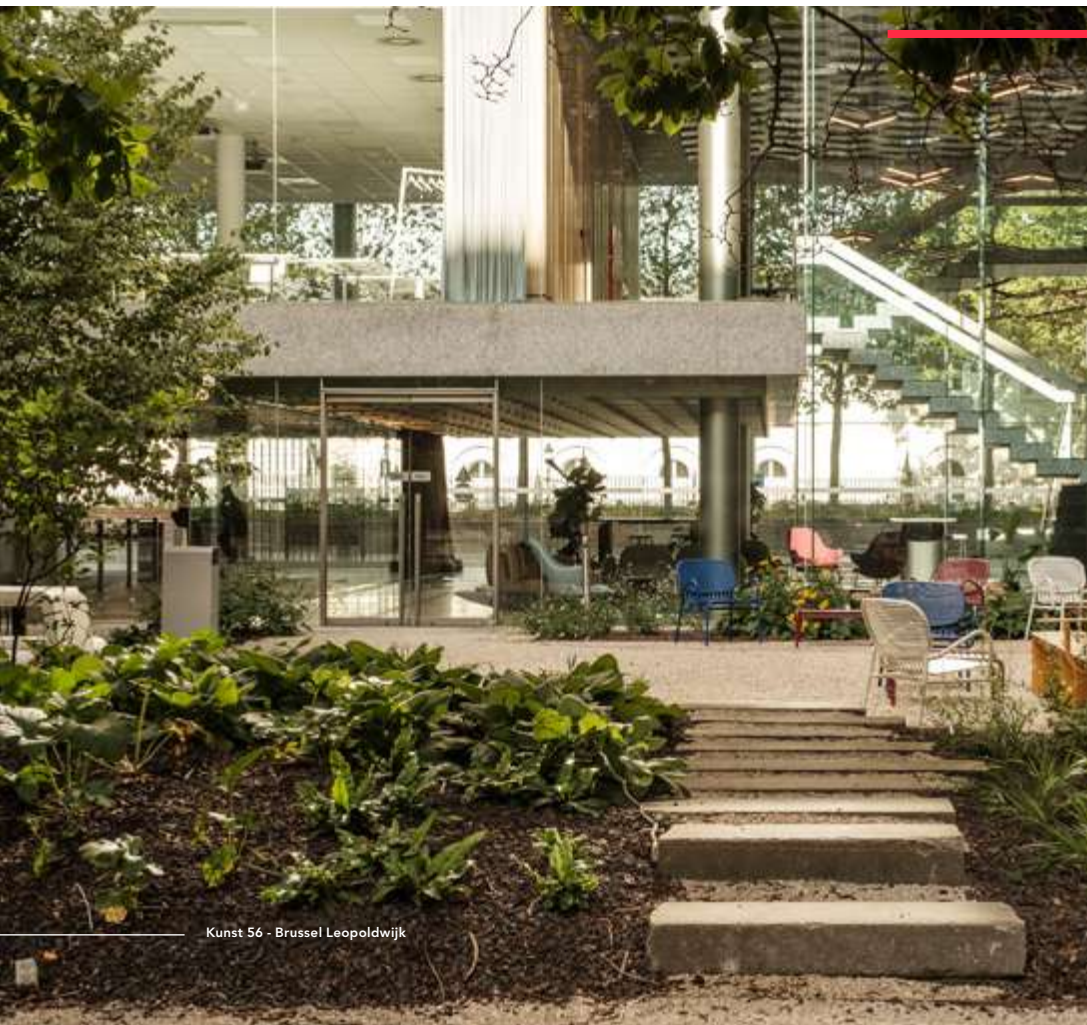
28.000 m²

COWORKING-RUIMTE
DOELSTELLING:
51.800 M² TEGEN 2023



Silversquare Stéphanie - Brussel Louizawijk





Kunst 56 - Brussel Leopoldwijk

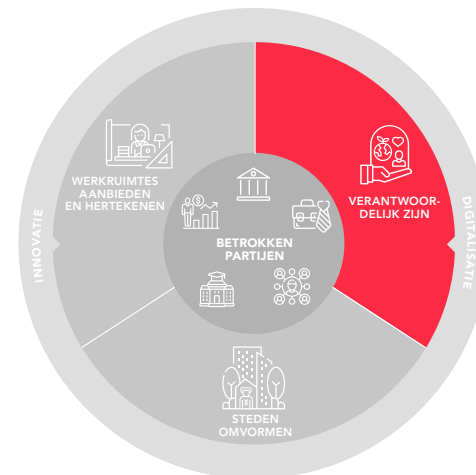
Verbintenis 3: Verantwoordelijk zijn

ALS VASTGOEDOPERATOR MOET BEFIMMO EEN VOORBEELD ZIJN VOOR ANDEREN EN VERANTWOORDELIJK HANDELEN OP HET VLAK VAN MILIEU, SOCIALE ASPECTEN EN GOVERNANCE. DEZE DERDE VERBINTENIS LEGT UIT HOE BEFIMMO REKENING HOUDT MET DE ESG-CRITERIA IN AL HAAR BESLISSINGEN EN VASTGOEDPROJECTEN.

*DE **MILIEUCRITERIA** OMVATTEN THEMA'S ALS KLIMAATVERANDERING, KRINGLOOPECONOMIE, WATERGEBRUIK, BIODIVERSITEIT EN DUURZAME AANKOPEN.*

*DE **SOCIALE CRITERIA** HEBBEN BETREKKING OP DE MANIER WAAROP BEFIMMO ZORG DRAAGT VOOR HAAR TEAMLEDEN EN HAAR GEMEENSCHAPPEN.*

*DE **GOVERNANCE-CRITERIA** OMVATTEN ETHIEK EN TRANSPARANTE COMMUNICATIE.*



DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Milieucriteria

Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit en het aanzienlijk gebruik van hulpbronnen gegenereerd door haar activiteiten streeft Befimmo ernaar om haar globale milieu-impact te verminderen op alle niveaus van de waardeketen.

Befimmo heeft al vele jaren aandacht voor het verbeteren van de energieprestatie van haar gebouwen in exploitatie en voor het verminderen van de daaruit voortvloeiende CO₂e-uitstoot. Dit blijft een prioriteit maar Befimmo wil nu haar inspanningen uitbreiden en gaat voor een algehele efficiëntie en een verminderde maatschappelijke impact voor al haar projecten.

Zoals blijkt uit het diagram hieronder, Befimmo komt de uitstoot van een gebouw over zijn hele levensduur overeen met $\pm 4 \text{ tCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ waarvan slechts 40% verband houdt met energieverbruik.

De milieu-impact is niet beperkt tot het energieverbruik van gebouwen in exploitatie. Befimmo streeft er steeds naar om (her)ontwikkelingsprojecten te ontwerpen op basis van een analyse van de globale levenscyclus. Gelet op de lange levensduur van gebouwen is het van essentieel belang dat de Vennootschap:

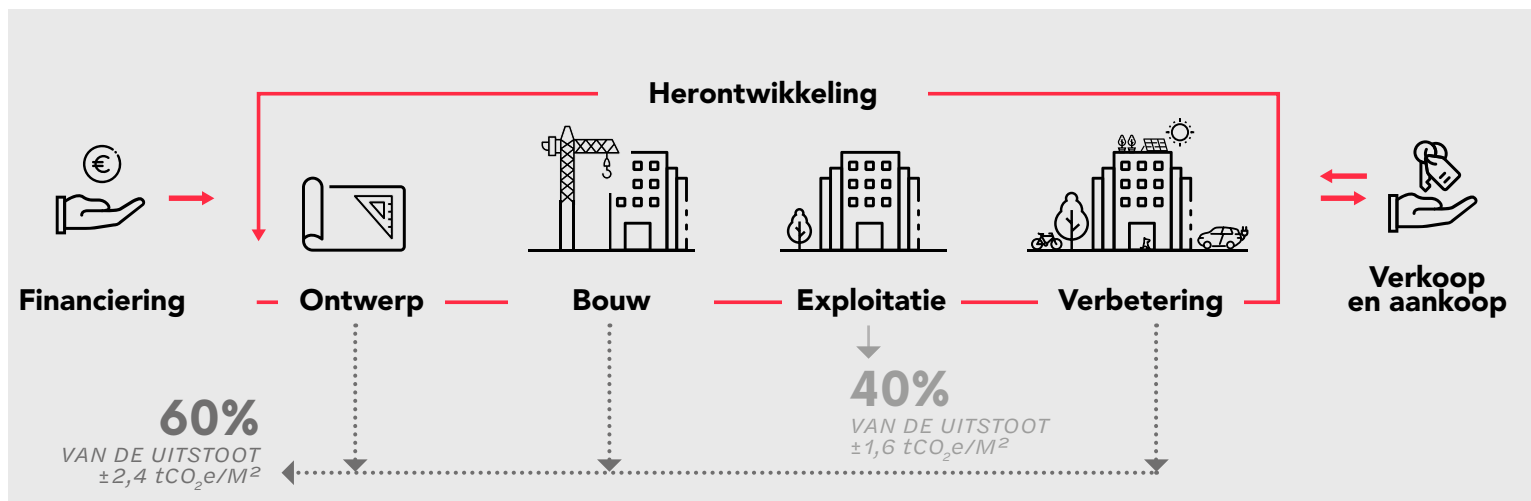
- anticipeert op toekomstige energieregelgeving
- haar gebruik van hernieuwbare energieën uitbreidt
- het gebruik van natuurlijke ventilatieprincipes bestudeert
- de voordelen overweegt van het ontwikkelen van energienetwerken en/of het daarop aansluiten van haar gebouwen
- in het bijzonder aandacht heeft voor rationeel watergebruik

Daarnaast zijn ook de keuze van locaties, hun voetafdruk, oriëntatie, kringloopontwerp, het binnen de perken houden van de verstedelijking, en de bewuste keuze voor ecologisch verantwoorde materialen thema's waarin Befimmo blijft investeren om de milieu-impact van gebouwen en vervoer ernaartoe te verminderen.

Befimmo publiceert al meer dan 10 jaar op transparante wijze haar eigen indicatoren en blijft haar rapportering verfijnen om nog beter te voldoen aan de bepalingen van belangrijke normen, in het bijzonder het [GHG-protocol](#). Bewijs hiervan is de invoering van het concept gebouwen 'beheerst door de eigenaar' of 'beheerst door de huurders'.

Deze aanpak maakt het voor Befimmo mogelijk om te benadrukken en te meten in hoeverre zij in staat is haar milieustrategie in te voeren en ten uitvoer te brengen op haar hele portefeuille naargelang haar beheersingsniveau.

De impact van de pandemie heeft het moeilijk gemaakt om de resultaten voor 2020 te beoordelen. Een precieze berekening van de besparingen die zijn gedaan via eerdere verbeteringsmaatregelen is niet kunnen plaatsvinden en sommige verbeteringen werden tijdelijk opgeschort.



Ikaros - Brussel rand



DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

De strijd aangaan tegen de klimaatverandering en de impact ervan



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

Om deze doelstellingen op Europees niveau te halen, zou het nodig zijn om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2050 te verminderen met 80-95% in vergelijking met de uitstootcijfers in 1990.

Europa heeft het echter moeilijk om deze ambitieuze doelstelling in stand te houden, waardoor de Europese Raad eind 2020 de Europese doelstelling voor het verminderen van de

broeikasgassen tegen 2030 heeft opgetrokken. Het Europese streefcijfer was oorspronkelijk vastgezet op -40% en werd later aangepast tot -55% om de vooropgestelde 1,5°C limiet voor de temperatuurstijging te halen.

Volgens het milieueffectenrapport van de Europese Commissie moeten de grootste inspanningen van de bouwsector en de elektriciteitsproducenten komen, willen we het streefcijfer van -55% halen.

De verbintenis die België in dit kader heeft aangegaan heeft geleid tot de ontwikkeling van een strategie om tegen 2050 te komen tot een koolstofarme economie. In 2019 sluit Befimmo zich volledig aan bij deze visie en heeft zij haar engagement getoond door een voortrekkersrol op te nemen voor 'Sign for my Future'. In 2020 heeft ze zich aangesloten bij het Belgian Alliance for Climate Action (BACA), teneinde haar duurzaamheidsinspanningen nog te versterken via de [Science Based Targets](#) en haar bevoorradingsketen aan te moedigen hetzelfde te doen.

In 2017 heeft Befimmo haar milieudoelstellingen op vlak van energie herzien. Ze baseerde zich hiervoor op de omzetting van het

energieverbruik in CO₂-equivalent (CO₂e) voor haar hele portefeuille.

Op basis van de methodologie die het [Science Based Targets Initiative](#) (SBTi) voorschrijft, die zo bijdraagt tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, konden doelstellingen op lange termijn worden vastgelegd, rekening houdend met de vooruitzichten inzake renovaties, verbeteringen en/of verkoop van activa van de portefeuille. Enerzijds kan dankzij de doelstellingen inzake de vermindering van de specifieke uitstoot (CO₂e per m²) een energieprestatienorm worden bepaald voor de gebouwen van de portefeuille. Anderzijds maakt de doelstelling van een absolute hoeveelheid 'vermeden CO₂e-uitstoot' het mogelijk om de energieverbeteringen van gebouwen die in de loop van de tijd worden aangekocht en gerenoveerd, te waarderen.

De hiernavolgende doelstellingen werden gedefinieerd: Befimmo heeft zich ertoe verbonden om tegen 2030 een gemiddeld niveau van CO₂e-uitstoot per m² gerelateerd aan het energieverbruik van haar hele portefeuille te halen van 19,9¹ kg CO₂e/m², d.w.z. een vermindering met 33% in vergelijking met 2016. Dit komt

overeen met het vermijden van een uitstootophoping van 53.000 tCO₂e, gelijk aan 2,3 jaar CO₂e-uitstoot gelinkt aan het energieverbruik van de portefeuille (referentiejaar 2016).

Deze doelstellingen worden gekoppeld aan een concreet Actieplan en realistische ramingen en zijn sinds 2017 van dichtbij terug te vinden in de dagelijkse realiteit. Ze worden onderverdeeld in drie subdoelstellingen:

1. 50% vermindering van de CO₂e-uitstoot gekoppeld aan de aankoop van brandstof (gas, stookolie) die door de eigenaar wordt uitgevoerd
2. 17% vermindering van de CO₂e-uitstoot gekoppeld aan de aankoop van warmte en elektriciteit die door de eigenaar wordt uitgevoerd
3. 17% vermindering van de CO₂e-uitstoot gekoppeld aan de aankoop van energie (brandstof, warmte, elektriciteit) door de huurders voor de gebouwen beheerd door de huurders

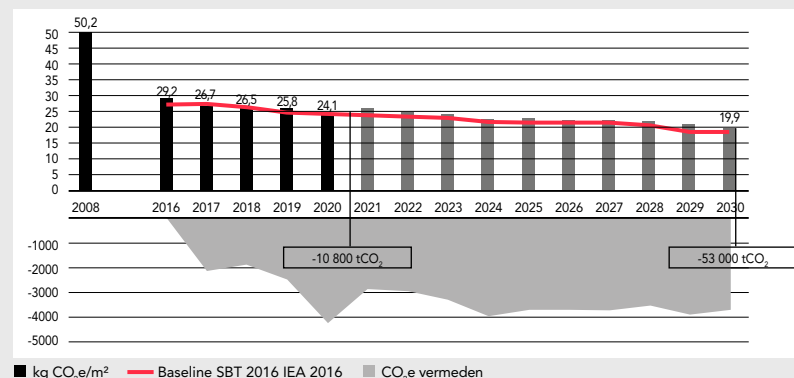
Het voorspellingsmodel dat in 2017 was geïmplementeerd werd in 2020 aangepast teneinde het concept van 'gebouwen beheerd

24,1 kg CO₂e/m²

CO₂e-UITSTOOT VAN
DE PORTEFEUILLE
DOELSTELLING:
19,9 KG CO₂e/m²
TEGEN 2030

1. Deze waarde is gewijzigd ten opzichte van de waarde die in het persbericht over de jaarresultaten is bekendgemaakt. Voor meer informatie wordt verwezen naar de methodologie.

VOORUITZICHTEN 2030



	2016 REFERENTIEWAARDE	2020	DOELSTELLING 2030
Vermijden gecumuleerde CO ₂ e sinds 2016 (tCO ₂ e)	-	10 826	53 000
Gemiddelde specifieke CO ₂ e- uitstoot (kgCO ₂ e/m ²)	29,2	24,1	-33%
a. gekoppeld aan de aankoop van brandstof (gas, mazout) door de eigenaar	13,9	14,7	-50%
b. gekoppeld aan de aankoop van warmte en elektriciteit door de eigenaar	18,3	14,3	-17%
c. gekoppeld aan de aankoop van energie (brandstof, warmte, elektriciteit) van de gebouwen beheerd door de huurders	27,8	22,6	-17%



door de eigenaar en 'gebouwen beheerst door de huurders' daarin op te nemen. Dit concept heeft geen invloed op het globale streefcijfer van -33%, wat ongewijzigd blijft, maar zou op lange termijn een grote invloed kunnen hebben op de uitsplitsing in subdoelstellingen, afhankelijk van het feit of het beheer van gerenoveerde en hoogwaardige gebouwen intern gebeurt of toevertrouwd wordt aan een derde. Meer bepaald, voor de 'gebouwen beheerst door de huurders' vertrouwt Befimmo juist op de huurders, die ze zal sensibiliseren, om energiebesparende maatregelen te treffen. Met betrekking tot de gebouwen die in Brussel gelegen zijn, zullen sommige daarvan onderworpen zijn aan het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (P.L.A.G.E.).

De doelstellingen werden vastgelegd op basis van renovatie- en verbeteringsprojecten die moeten worden uitgevoerd op initiatief van Befimmo, en de subdoelstellingen werden toegekend in de veronderstelling dat Befimmo het beheer van elk gebouw zal overnemen eens de werken zijn voltooid.

Aangezien 2020 niet representatief is door de COVID-pandemie zijn de in het prognosemodel gebruikte verbruiksgegevens gebaseerd op de cijfers van 2019, maar het voorspellingsmodel werd eind 2020 herzien teneinde rekening te houden met de strategische beslissingen die door Befimmo waren genomen. De aankoop of verkoop van activa, de toepassing van energiebesparende maatregelen bij de verlenging van een huurovereenkomst, of het uitstellen van een renovatieproject om diezelfde redenen kunnen allemaal een invloed hebben op het traject van het model en het vermeden volume aan absolute CO₂e. Er is echter weinig verandering te verwachten tegen 2030 aangezien de aanpassingen aan het Actieplan in 2020 betrekking hebben op kleine verschuivingen in de planning.

In 2020 is het niet mogelijk om de gevolgen van deze inspanningen los te zien van de gevolgen van de COVID-pandemie maar de resultaten blijven onder de curve van het voorspellingsmodel.

In de toekomst zal Befimmo zich focussen op het verbreden van de insteek buiten het energieverbruik van de gebouwen in exploitatie en op het vastleggen en aanvullen van bijkomende

doelstellingen inzake vermindering van de CO₂e-uitstoot voor haar hele waardeketen, in overeenstemming met de nationale doelstellingen van een koolstofarme economie tegen 2050.

Aanpak

ENERGIE-EFFICIËNTIE

De energieprestatie van de gebouwen speelt een essentiële rol in het bereiken van de ambitieuze doelstellingen van Befimmo inzake vermindering van de CO₂e-uitstoot tegen 2030.

Het steeds verder beperken van het energieverbruik door ervoor te zorgen dat de gebouwen in exploitatie goed worden beheerd en dat de huurders het comfortabel hebben, blijft bovenaan de prioriteitenlijst staan, en de (her)ontwikkeling en commercialisering van nieuwe hoogwaardige gebouwen is van essentieel belang voor Befimmo om de doelstellingen te halen die ze voor zichzelf heeft gesteld. De teams werken hand in hand om de uitdagingen van rationeel energiegebruik en vermindering van CO₂e-uitstoot over alle activiteiten en de hele waardeketen aan te gaan.

Bij de aankoop

De gebouwen die worden aangekocht worden geanalyseerd inzake globale milieuprestatie en energieverbruik in het kader van gedetailleerde milieu- en technische controles die worden uitgevoerd door de teams van Befimmo, eventueel aangevuld met gespecialiseerde externe consultants.

De conclusies van de controles en in het bijzonder de energieaspecten worden geïntegreerd in een intern beslissingsinstrument dat is ontwikkeld met gebruik van de [Science Based Targets](#) en gevalideerd door de directie van Befimmo. Dit instrument geeft de energieprestatie weer in de vorm van CO₂e-uitstoot. Vervolgens beoordeelt het de impact van het activa op de algemene doelstelling van vermindering van de CO₂e-uitstoot. Ten slotte, biedt het de mogelijkheid om de verbeteringswerken, budgetten en termijnen te identificeren die nodig zijn om de doelstelling van -33% tegen 2030 te halen.

Bij de bouw en de exploitatie

De teams van Befimmo hebben vooral oog voor de onderzoeks- en ontwerpfasen van toekomstige projecten, in termen van architecturale keuzes, keuze van materialen, en de optimalisering van technieken om het energieverbruik tijdens de exploitatiefase tot een minimum te beperken.

De keuze van de materialen en technieken die worden gebruikt voor de projecten is gebaseerd op de omvang van de werken die moeten worden uitgevoerd, met de hulp van [BREEAM](#) en [DGNB](#) certificeringen en/of minimale technische vereisten die intern ontwikkeld zijn en geïntegreerd worden in een kwaliteitsmatrix.

Met deze aanpak en doelstelling streeft Befimmo ernaar een energie-efficiëntie te bereiken die de wettelijke verplichtingen overtreft.

Er wordt een beroep gedaan op het Technische Cel Milieu en op de Property Managers van Befimmo die verantwoordelijk zijn voor het operationeel beheer van de gebouwen bij de implementering van de werkplanning en tijdens de analyse van elk project. Op basis van hun ervaring voorzien zij de ontwikkelingsteams van ondersteuning en operationeel denkwerk.

Deze teams kunnen een beroep doen op de Green Adviser, die de doeltreffendheid van de energie-investeringen op het terrein opvolgt en er tegelijkertijd voor zorgt dat een hoog comfortniveau is gewaarborgd voor de huurders.

Dit werk draagt bij tot een gestructureerd proces en een coherente globale visie op duurzame ontwikkeling. Op deze manier kan elk project worden getoetst aan de markteisen en gaat er gegarandeerd voldoende aandacht naar het beheer van hulpbronnen en het beperken van het verbruik.

Dan volgt voor elk project stelselmatig een denkoefening over de haalbaarheid van de implementatie van systemen voor de autoproductie van hernieuwbare energie, wat in voorkomend geval een positieve impact op het milieu garandeert.



Kunst 56 - Brussel Leopoldwijk

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

VERMINDEREN VAN DE CO₂-UITSTOOT – HET GEBRUIK VAN FOSSIELE BRANDSTOFFEN BEPERKEN EN DE ZELF-GENERERENDE CAPACITEIT IN HERNIEUWBARE ENERGIE VERHOGEN

Befimmo streeft ernaar haar rechtstreekse CO₂-uitstoot gekoppeld aan de aankoop van verwarmingsbrandstoffen voor de gebouwen die ze beheerst met 50% te verminderen tegen 2030. Naast structurele investeringen betekent dit ook een omschakeling van het verbranden van fossiele brandstoffen naar alternatieven zoals geothermische energie en/of warmtepompen. Al in 2023 zou de ingebruikname van hoogwaardige gebouwen die zijn uitgerust met deze technologieën een besparing van 30% opleveren in vergelijking met 2016.

Befimmo streeft ernaar de CO₂-uitstoot gerelateerd aan het elektriciteitsverbruik van de gebouwen die zij beheerst te verminderen met 17%, en de CO₂-uitstoot gerelateerd aan het energieverbruik van de gebouwen die door de huurders worden beheerst ook met 17%. Deze ambitieuze doelstelling kan worden beïnvloed door veranderingen in de maatschappij en in de werkweld, en in het bijzonder door het gebruik van nieuwe technologieën en het gebruik van elektriciteit voor mobiliteit, maar Befimmo zal alles doen wat nodig is om haar doelstelling in stand te houden. Dit veronderstelt flexibiliteit en het anticiperen op de elektriciteitsbehoeften, die Befimmo onmiddellijk zal verwerken in al haar projecten.

Befimmo streeft er ook naar om bestaande en toekomstige faciliteiten voor de productie van hernieuwbare energie te maximaliseren en/of te ontwikkelen, en heeft sinds 2010 elk jaar geïnvesteerd in zelf-producerende en/of hernieuwbare energiesystemen zoals fotovoltaïsche zonnepanelen, warmtekrachtkoppelingssystemen en geothermische energie.

Tegelijkertijd zet Befimmo haar doelstelling verder om tegen 2022 haar hele portefeuille te dekken met contracten voor de levering van groene energie. Dit impliceert enerzijds de uitvoering van werken voor de netwerkinfrastructuur in bepaalde gebouwen en anderzijds de permanente bewustmaking van de huurders van bepaalde

sites waarvoor Befimmo niet beschikt over het beheer van de energievoorziening.

BEHEER EN BENUTTING VAN DE VERBRUIKSgegevens

Data en informatie betreffende het energieverbruik van de portefeuille wordt verkregen via (i) de netwerkbeheerders en energieleveranciers, (ii) de onderhoudsbedrijven, (iii) telemonitoring, (iv) interne managers, en (v) de gebruikers van de gebouwen.

Telemonitoring wordt nu toegepast in een groot gedeelte van de gebouwen in de portefeuille en verschaft informatie rechtstreeks van de technische installaties. De betrokken gebouwen worden meestal door Befimmo beheerd en dus kan de Vennootschap onmiddellijk actie ondernemen om energiebesparingen door te voeren.

Alle data betreffende het verbruik van de gebouwen wordt opgeslagen in een interne databank die gedetailleerde verslagen kan genereren die nuttig zijn voor benchmarking, strategisch denken, informeren van de gebruikers en besluitvorming.

Verwezenlijkingen 2020**VERBETERING VAN DE ENERGIEPRESTATIE**

Omwille van de COVID-pandemie was het niet mogelijk om objectief en correct alle inspanningen te meten die door Befimmo zijn

gedaan om de energieprestatie van haar gebouwen te verbeteren.

Door de ongeziene wijziging in het werkplekgedrag is het onmogelijk om te bepalen welk deel van de besparingen verband houden met eerdere acties. Zelfs in de beste modellen zijn de hypothesen in verband met COVID moeilijk te controleren.

Sommige tendensen zijn gemakkelijk te verklaren, zoals de drastische daling in het privéverbruik door de lage effectieve bezettingsgraden tijdens de lockdown-periodes. Deze daling is ook te merken, zij het in mindere mate, bij de technische installaties die door de eigenaar worden beheerd, zoals liften, verlichting in gemeenschappelijke ruimtes, en parkeerplaatsen.

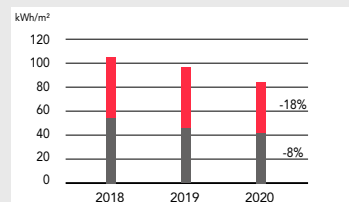
Dit is de kostprijs die we betalen voor het verschaffen van een gezonde en veilige omgeving in antwoord op de gezondheids-crisis. Sinds de start van de pandemie en zonder te wachten op de wetgeving, heeft Befimmo de parameters van de bouwregels gewijzigd om te beantwoorden aan de aanbevelingen van REHVA inzake COVID en om te zorgen voor een adequate luchtverversing. Met hulp van gespecialiseerde vakmensen heeft Befimmo haar eigen 'Breathe at work' initiatief ingevoerd. Dit heeft een effect gehad op het energieverbruik voor ventilatie en airconditioning, dat stagneerde of licht steeg.

Ventilatie speelt een belangrijke rol in de strijd tegen de verspreiding van het virus, dus hebben de installaties meer gedraaid, zijn de luchtdebieten gestegen en was er geen luchtrecyclage.

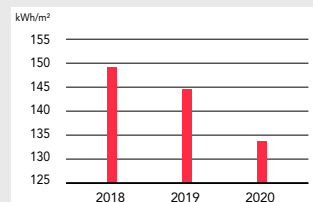
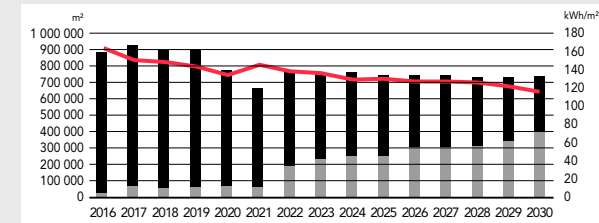
Om gelijkaardige redenen is het brandstofverbruik voor verwarming sterk gestegen, voornamelijk vanaf oktober 2020 (aangezien de lente uiterst zacht was). Tijdens de winterperiode heeft een verhoogde luchtstroom, die al vroeger in de ochtend begint en zonder recyclage, een dramatisch effect op de energie die wordt gebruikt voor de verwarming, vooral wanneer de installaties geoptimaliseerd zijn. Deze tendens zal zich voortzetten in 2021, zolang de gezondheidsmaatregelen van kracht zijn.

Befimmo investeert voortdurend om de bestaande technische installaties te verbeteren en te optimaliseren, vooral in het licht van de strategie om de portefeuille van Befimmo te verjongen. Tegen 2026 zal ongeveer 50% van de oppervlaktes van de Brusselse portefeuille minder dan vijf jaar oud zijn.

Oudere gebouwen, die minder efficiënt zijn ondanks eerdere verbeteringen, zullen geleidelijk aan gerenoveerd en op lange termijn vervangen worden door gebouwen die efficiënter zijn dan wettelijk verplicht. Befimmo denkt vooruit en schaaft zich achter de Europese beleidsvisie voor duurzaam bouwen.

ELEKTRICITEITSVERBRUIK VAN DE 'GEBOUWEN BEHEERST DOOR DE EIGENAAR'

■ Waarvan elektriciteit voor de private ruimtes
■ Waarvan elektriciteit voor de gedeelde diensten en gemeenschappelijke ruimtes

SPECIFIEK ENERGIEVERBRUIK**GERENOVEERDE OPPERVLAKTE**

■ Gerennoveerde oppervlakte (m²) ■ Oppervlakte in exploitatie vóór 2016 (m²)
— Specifiek verbruik (kWh/m²)

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Brederode Corner - Brussel Centrum



De uitgebreide renovatie van het gebouw Brederode Corner dat dateert uit de jaren 1960 is een goed voorbeeld van de strategie die Befimmo hanteert. De milieu- en energieprestatie van het gebouw werd aanzienlijk verbeterd door een volledige revisie van de bouwschil, met behoud van de structuur van het gebouw, regenwateropvang, nieuwe efficiënte en zuinige liften, een fotovoltaïsche installatie, een nieuwe koelmachine met free-chilling, laadpalen voor elektrische voertuigen en ruime groendaken.

De toepassing van passieve ontwerpmaatregelen hebben geleid tot aanzienlijke energiebesparingen. Wat de verwarming en koeling van ruimtes betreft, komen de cijfers overeen met respectievelijk 33% en 79% in vergelijking met een standaardgebouw.

De invoering van een [BREEAM](#) certificering (Excellent niveau in de Design-fase), voor het eerst aangevuld met een digitaal BIM-model, heeft geleid tot een kwalitatief hoogwaardig project dat voldoet aan de hoogste prestatienormen van Befimmo.

MEERJARIG INVESTERINGSPLAN

Bij de investeringsstrategie van Befimmo wordt er systematisch een transversaal milieuelement verwerkt in de dagdagelijkse interne handelingen.

De haalbaarheid, de winstgevendheid en de opvolging van milieu-projecten gekoppeld aan de exploitatie van de portefeuille worden beoordeeld door een Technische Cel Milieu bestaande uit vijf specialisten die ook de Project- en Property Management teams bijstaan bij het maken van strategische keuzes en beslissingen in verband met alle milieuaspecten van de portefeuille. In samenwerking met de vastgoedafdelingen van de Vennootschap, zorgen zij ervoor dat de normen van Befimmo (geconsolideerd in een kwaliteitsmatrix) garant staan voor een goede energieprestatie en de milieu-impact tot een minimum beperken.

Naast het toewijzen van begrotingen, en in het kader van haar (her)ontwikkelingsprojecten, het optimaliseren van de milieuprestatie en het anticiperen op de bijhorende regelgeving,

implementeert Befimmo een meerjarig investeringsplan om de milieuprestatie van de gebouwen die ze beheerst, te optimaliseren¹. In 2020 bedroeg de begroting voor deze werken, die volledig was geïntegreerd in de interne werkingskosten van de Vennootschap via haar kwaliteitsmatrix, om en bij de 0,4 miljoen €.

GROENE ENERGIE: STUDIE VAN HET POTENTIEEL VOOR DE INSTALLATIE VAN FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN IN DE HELE PORTEFEUILLE

Befimmo streeft er ook naar om haar CO₂e-uitstoot te beperken door te investeren in de productie van hernieuwbare energie.

In 2020 hebben we een tool ontwikkeld voor de vereenvoudigde berekening van het fotovoltaïsch potentieel, wat het mogelijk maakt een snelle evaluatie te maken van het potentieel van elk gebouw naargelang de configuratie daarvan en de mogelijke subsidies. Als test case werden vijf gebouwen in detail geanalyseerd en sommige daarvan zullen tegen eind 2021 met fotovoltaïsche panelen worden uitgerust. Er werden ook plannen voor het financieren van die projecten geïnitieerd; daaraan wordt nog verder gewerkt.

In 2020 is Befimmo gestart met een nieuwe fotovoltaïsche installatie van 100 m² (19,8 kWc) maar heeft ze ook drie gebouwen verkocht die uitgerust waren met fotovoltaïsche zelf-genererende installaties met een totale oppervlakte van 628 m² (109,9 kWc).

Tegen eind 2020 was op de gebouwen van Befimmo 3.810,4 m² (550,9 kWc) aan fotovoltaïsche installaties geïnstalleerd en kwam de totale zelfproductie voor 2020 uit op 500 MWh, wat overeenkomt met het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van meer dan 140 huishoudens².

Naast de fotovoltaïsche projecten die de eerstkomende jaren zullen worden ontwikkeld op de bestaande gebouwen, beschikken het ZIN-project en het Quatuor-project, die nog in aanbouw zijn in de Brusselse Noordwijk, over een bijkomende fotovoltaïsche oppervlakte van ongeveer 10.000 m² (±1.950 kWc).

1. Het vervangen van oude technische installaties door meer energie-efficiënte uitrusting, het implementeren van nieuwe apparatuurbeheerstechnologieën, het installeren van wateropvangsystemen, het verbeteren van de isolatie, het plaatsen van fotovoltaïsche panelen, warmtepompen, enz.
2. Een Belgisch huishouden verbruikt gemiddeld 3.500 kWh per jaar (bron: <https://www.energidis.be/nl/>).

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

CONTRACT VOOR DE ELEKTRICITEITSLEVERING VAN DE PORTEFEUILLE

Terwijl Befimmo ernaar streeft haar elektriciteitsverbruik te beperken, houden de doelstellingen inzake CO₂e-uitstoot voor 2030 geen rekening met de positieve impact van het verbruik van groene elektriciteit.

Tot ze deze doelstelling zonder compensatie tegen 2030 haalt, heeft Befimmo al vrijwillig haar milieu-impact vermindert door het ondertekenen van een contract voor de levering van groene elektriciteit voor de elektrische installaties die zij beheerst.

Om er zeker van te zijn dat de elektriciteit die door de hele portefeuille wordt verbruikt van groene oorsprong is, heeft ze voor zichzelf als doel gesteld om, zodra het technisch en administratief mogelijk is, de meters van de private elektrische installaties die ze niet beheerst over te nemen en daarvoor ook een contract voor groene energielevering te ondertekenen, zoals dat reeds het geval is voor meer dan 95% van de portefeuille, op basis van oppervlakte.

Er zijn nog maar 55 kleine laagspanningsmeters over waarvoor Befimmo niet kan garanderen dat de levering van elektriciteit 100% groen is. In 2020 heeft Befimmo een project opgestart om 14 daarvan te migreren, via een hoogspanningscabine die zekerheid biedt over de oorsprong en waardoor de huurders een beter tarief krijgen. Dit project zal tijdens de eerste helft van 2021 worden uitgevoerd.

Deze positieve aanpak zal worden voortgezet in 2021 met als doel om tegen 2022 een 100% groene energielevering te bereiken en te handhaven.

GEOTHERMISCHE ENERGIE

Voor het verwezenlijken van de ambitieuze doelstellingen inzake de beperking van de CO₂e-uitstoot zal Befimmo moeten overschakelen van installaties die fossiele brandstoffen verbrandt naar alternatieven zoals geothermische energie en/of warmtepompen. Er zal ook een toename in de zelfproductie van hernieuwbare energie nodig zijn.

De lopende projecten Quatuor en ZIN in de Noordwijk omvatten een geothermisch systeem. Het doel is om innovatieve en duurzame kantorengebouwen te ontwerpen met een laag energieverbruik en een uitstekend warmtecomfort.

Het gebruik van deze technologie zal naar verwachting het energieverbruik en de CO₂e-uitstoot met 20-30% verminderen in vergelijking met verwarming en koeling via traditionele installaties (condensatieketels en koelinstallaties).

Op basis van deze zeer positieve vaststelling heeft Befimmo in 2019 een onderzoek gestart naar het potentieel en de haalbaarheid van de opzet van nieuwe projecten volgens het geothermie-principe in haar bestaande portefeuille. De haalbaarheid van geothermische energie wordt ook beoordeeld voor elk renovatieproject.

Befimmo is zich bewust van de impact die de verwachte klimaatverstoreningen zouden kunnen hebben op het verbruik dat nodig is voor het comfort van haar huurders. Daarom wordt er ook onderzoek gedaan naar architecturale en technische maatregelen om de risico's op oververhitting te beperken, waardoor er minder behoefte is aan koelers, hoe efficiënt die ook mogen zijn.

OPTIMALISERING VAN DE WERKING VAN DE TECHNISCHE INSTALLATIES

In 2018 heeft Befimmo in sommige gebouwen nieuwe software geïnstalleerd om de data van de regelsystemen te analyseren.

Initieel worden alle data van de programmeerbare of andere besturingen in het netwerk op regelmatige tijdstippen opgenomen waardoor een 'big data' systeem wordt gecreëerd. De software verwerkt de data en verschaft samenvattende en praktische informatie zodat het gedrag van de installaties kan worden geanalyseerd in real time of achteraf. Op die manier krijgen we een inzicht in de exacte werking van de processen en kunnen eventuele problemen met het ontwerp, de regeling of de besturing van de installaties worden gedetecteerd.

Wanneer er zich een probleem voordoet, kan de tool de processen onderzoeken die heeft geleid tot de stoornis en de oorzaak traceren. Daardoor is dit een nuttig instrument voor het beperken van het energieverbruik en het verbeteren van het comfort van huurders.

Befimmo zal deze oplossing verder blijven uitrollen in andere gebouwen.

Befimmo heeft ook geïnvesteerd in Building Management Systems (BMS) voor sommige van haar gebouwen die daarmee nog niet waren uitgerust. Deze installaties zullen verdere energiebesparingen en een betere opvolging van de comfortcondities in de gebouwen en voor hun huurders mogelijk maken.

Beoordeling

sinds 2010 heeft Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) geïmplementeerd op basis van de ISO 14001 norm. Dit systeem verzekert een systematische aanpak van milieukwesties en draagt bij tot de duurzame uitvoering en opvolging van haar verbintenissen.

In 2017 heeft Befimmo een model en methode ontwikkeld, gebaseerd op de SBT² principes, die haar in staat stelt om haar prestatie op het vlak van energiebronnen en CO₂e-uitstoot te beoordelen en die te toetsen aan de lange-termijndoelstellingen die ze voor zichzelf had gesteld.

Het doel van Befimmo voor de toekomst is om nieuwe (her)ontwikkelingsprojecten te ontwerpen waarbij rekening wordt gehouden met een analyse van de volledige levenscyclus. Haar intentie op korte termijn is om haar inspanningen op het vlak van beperking van de milieu-impact over haar hele waardeketen te vervullen.

7.122 m²

AAN ZONNEPANELEN
(1.386 KWC) VOOR HET ZIN-PROJECT
DIE DE ELEKTRICITEITSBEHOEFTE
GELIJK AAN HET JAARLIJKS
VERBRUIK VAN ONGEVEER
276 HUISHOUDENS DEKKEN

3.067 m²

AAN ZONNEPANELEN
(566 KWC) VOOR HET QUATUOR-PROJECT
DIE DE ELEKTRICITEITSBEHOEFTE
GELIJK AAN HET JAARLIJKS
VERBRUIK VAN ONGEVEER
133 HUISHOUDENS DEKKEN

1. Afhankelijk van de omvang van het gebouw en het aantal technische installaties varieert het aantal meetpunten tussen 12.000 en 18.000.

2. Science Based Targets, koolstofdoelstellingen in overeenstemming met de wetenschappelijke kennis.

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

De principes van kringlooeconomie aannemen



Doorheen zijn levenscyclus brengt een gebouw aanzienlijke materiaalstromen voort (bouwafval, bouwmaterialen, exploitatieafval, interieurinrichting, meubilair, enz.).

De betrokken partijen van Befimmo willen dat zij rekening houdt met de onrechtstreekse milieu-impact van deze stromen en dat zij er proactief voor zorgt dat deze worden beperkt in het ontwerp en het beheer van de gebouwen. Dit doen we door de principes van kringlooeconomie te verwerken in het beheer van elke fase in de levenscyclus van een gebouw.

Extra aandacht gaat ook naar het exploitatieafval dat wordt voortgebracht door onze bedrijfsactiviteiten.

100%

DEEL VAN DE
PROJECTEN¹
ONDERWORPEN
AAN EEN INVENTARIS
VAN MATERIALEN
DOELSTELLING: 100%

Aanpak

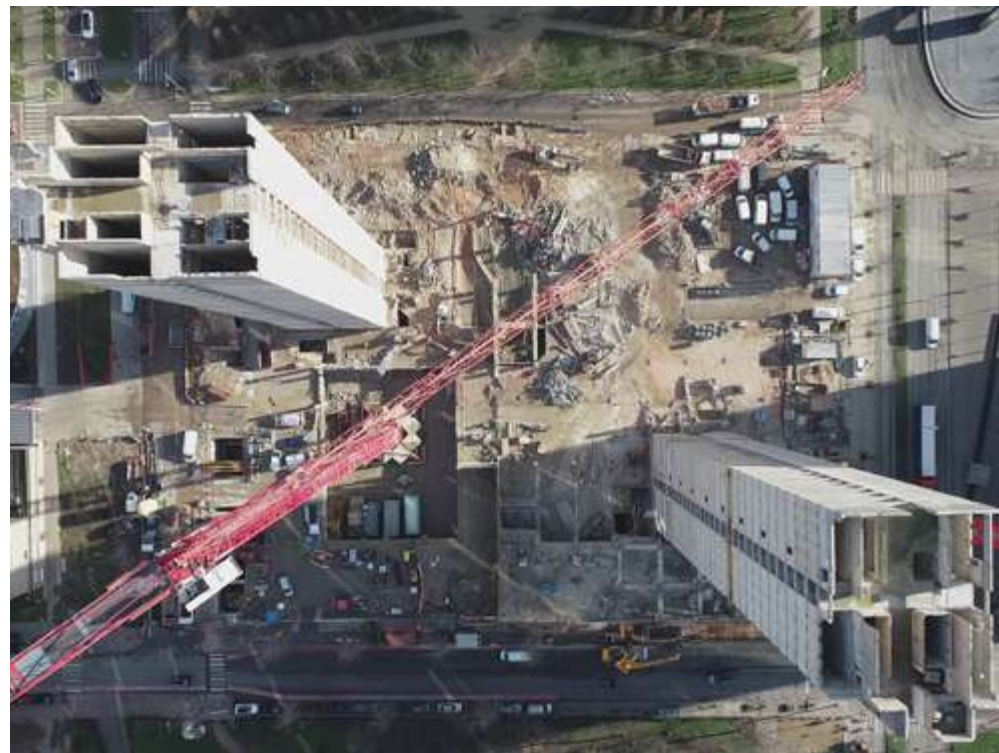
IMPACT VAN DE BOUWSITES

De principes van de kringlooeconomie zijn geïntegreerd in een [charter voor verantwoordelijke aankopen](#) en een kwaliteitsmatrix die het resultaat is van samenwerking tussen de vastgoedafdelingen van Befimmo (Commercial, Environment, Property Management, Services & Facilities en Project Development) en die de minimale technische eisen bevat die wij toepassen op alle renovatie- of bouwprojecten en op vastgoed in exploitatie. De meeste van deze eisen overtreffen de bestaande normen en regelgevingen en omvatten onder andere de verplichting om een inventaris voor hergebruik op te maken, om vanaf de ontwerpfase rekening te houden met afbraak en toekomstige ontmanteling, en om het gebruik van gerecupereerde materialen/uitrusting te overwegen die over een milieuatteest beschikken of van de diensteneconomie komen.

Bij herontwikkelingsprojecten wordt rekening gehouden met het behoud van de bestaande structuur.

Met betrekking tot (her)ontwikkelingsprojecten moet worden gedacht aan de aanpasbaarheid tussen de functies en de keuzes voor materialen. Bouwsystemen moeten gebaseerd zijn op Life Cycle Analysis berekeningen ([Totem](#)² of een andere LCA-berekeningstool), en moet er een materialenpaspoort worden opgesteld. Experts inzake kringloopontwerp worden uitgenodigd om deel uit te maken van het ontwerpteam.

De bouwcontracten van Befimmo en de verplichtingen van milieucertificeringen ([BREEAM](#), [DGNB](#), enz.) verplichten aannemers om te voldoen aan strikte criteria inzake afvalbeheer en traceerbaarheid van door de bouwplaatsen geproduceerd afval. Alle betrokken partijen, met inbegrip van de handarbeiders, worden hierbij ingeschakeld en worden opgeleid in afvalsortering. Er worden afvalbeheerplannen opgesteld door gespecialiseerde consultancybedrijven en er worden milieucoördinatoren aangesteld naast de BREEAM- en/of DGNB-coördinator om te verzekeren dat het afvalbeheer naar behoren verloopt.



ZIN - Brussel Noordwijk

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Brederode Corner, Paradis Express, Quatuor, ZIN).

2. Tool ontwikkeld door de Belgische overheid voor grote bouwplaatsen waardoor het mogelijk is de totale maatschappelijke impact van bouw- en renovatiescenario's in te schatten en te vergelijken.

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

IMPACT VAN DE EXPLOITATIE VAN DE GEBOUWEN

- Befimmo heeft een afvalbeheercontract ingevoerd dat ze wenst uit te breiden over de hele portefeuille. Dit omvat het opvolgen van de werkelijke hoeveelheden afval die worden geproduceerd, een jaarlijkse rapportering met het gemiddelde recyclageniveau per gebouw en sensibilisering voor afvalsortering.
- Met betrekking tot de gebouwen die niet vallen onder het afvalbeheercontract, verzamelt en analyseert Befimmo de informatie over de afvalvolumes per verwerkingstype.

30.000 ton**GEDEMONTEERD BETON ZAL WORDEN
GERECYCLEERD IN HET NIEUWE BETON
VAN HET ZIN-PROJECT****~18.000 ton****VERMEDEN AFVAL VOORZIEN
VOOR HET PLXL-PROJECT****Verwezenlijkingen 2020****BOUWAFVAL**

In 2020 heeft Befimmo haar inspanningen voortgezet om de hoeveelheden afval gegenereerd door haar bouwsites te beperken:

- Er zijn voor alle gebouwen in de ontwerpfase inventarissen opgesteld om hergebruik en upcycling op de site of elders te optimaliseren, 100% in overeenstemming met onze doelstelling 'De principes van kringlooeconomie aannemen'. Er zijn ook interne processen opgemaakt om de inventarissen voor hergebruik uit te breiden tot alle renovatieprojecten: in één project in het stadscentrum van Brussel hebben we een koper gevonden voor 200 m scheidingswanden die normaal als afval zouden worden beschouwd.
- Met betrekking tot (her)ontwikkelingsprojecten zijn we van plan de structuur te behouden, waardoor de productie van grote hoeveelheden afval worden vermeden. Door het behoud van de bestaande betonstructuur voor het grote renovatieproject van PLXL zal ongeveer 18.000 ton afval worden vermeden in vergelijking met een volledige sloop.
- Het ontmantelen van de WTC-Torens 1 en 2 werd in april 2020 voltooid met in totaal 1.000 ton materiaal dat naar de hergebruiksector is gestuurd (bv. isolatie, verhoogde vloer, houten panelen, silix-tegels). Befimmo en het bouwteam hebben ook stappen ondernomen om potentiële leveranciers van het toekomstige gebouw te contacteren en te suggereren dat niet-gecertificeerde ondernemingen moesten denken aan milieucertificeringen voor de impact van hun producten. Eind 2020 heeft de leverancier van alle ter plaatse gestort beton dat werd gebruikt in het ZIN-project een C2C Silver certificering verkregen voor hun stortklaar beton. Andere toekomstige leveranciers zijn stappen aan het ondernemen voor het verkrijgen van C2C certificeringen.
- Befimmo is al verschillende jaren bezig met het opvolgen van bouwafval (hoeveelheden en verwerkingstypes) om de traceerbaarheid ervan te verzekeren.

AFVALBEHEER IN GEBOUWEN IN EXPLOITATIE

De afvalhoeveelheden van de gebouwen in exploitatie zijn in 2020 aanzienlijk afgenomen, net als het recyclagepercentage, maar deze veranderingen waren rechtstreeks gelinkt aan de COVID-gezondheids crisis. Een analyse heeft dus weinig zin.

We zetten onze inspanningen voort om afvalopvolging zo efficiënt mogelijk te maken en om het aandeel gerecycleerd afval te verhogen. We bereiden ons voor op de globale invoering van het sorteren van organisch afval door het potentieel voor composteren en inzamelen te onderzoeken.

Beoordeling

Een (her)ontwikkelingsproject voldoet aan de doelstelling van het Actieplan 2030 als het over een inventaris van materialen beschikt of als het door een terugwinningbedrijf is bezocht.

Hoeveelheden bouw- en exploitatieafval worden jaar na jaar gemeten, geconsolideerd en vergeleken teneinde de vooruitgang inzake recyclage- en hergebruikmaatregelen te bekijken.

Befimmo is zich bewust van het feit dat de beoordeling van de integratie van de principes van kringlooeconomie in haar projecten nog zou kunnen verbeteren en zal daar het komende jaar extra aandacht aan besteden.

ZIN - Brussel Noordwijk

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Rationeel gebruik maken van water

6
SCHOON WATER
EN SANITAIR

Het watergebruik krijgt minder aandacht dan het energiegebruik. In België blijft deze hulpbron overvloedig aanwezig, gemakkelijk toegankelijk en goedkoop, maar tijdens de levenscyclus van een gebouw heeft het verbruik ervan een aanzienlijke ecologische impact.

Tijdens de bouwphase kan het waterverbruik aanzienlijk zijn. Bij grote bouwsites is het soms nodig om tijdelijk of permanent pompen in te zetten om de grondwaterspiegel te verlagen, met duizenden kubieke meters niet-drinkbaar maar schoon water dat wordt geloosd in het openbare rioleringsnet en in zuiveringsstations.

213 l/m²

SPECIFIEK
WATERVERBRUIK
DOELSTELLING:
226,5 L/M²
TEGEN 2030

Systemen voor het opvangen en beheeren van het regenwater zullen een logisch gevolg zijn van eender welk project om het verbruik van leidingwater te verminderen en de druk op het stedelijk rioleringsnet te verlichten wanneer de doorlaatbare oppervlakken beperkt zijn.

Tijdens de exploitatiefase is het meeste waterverbruik in gebouwen van de tertiaire sector te wijten aan sanitaire en airconditioningbehoefte, die behandeld water nodig hebben dat vrij is van bijtende stoffen die de technische installaties zouden kunnen beschadigen.

Aanpak

Het opzetten van waterterugwinningssystemen voor bestaande gebouwen is vaak complex en duur. Gebrek aan ruimte en de lay-out van het sanitaire en afvoernetwerk kan zulke projecten onrendabel maken en een negatieve globale milieubalans opleveren.

In elk van haar (her)ontwikkelingsprojecten heeft Befimmo daarom extra aandacht voor het opnemen van waterterugwinningssystemen, lekdetectie en apparatuur met een laag verbruik, waarbij de richtlijnen worden gevolgd van de [BREEAM](#) certificering en haar eigen interne kwaliteitsnormen.

Deze maatregelen worden over het algemeen aangevuld met telemonitoring, waar die beschikbaar is, en gedetailleerde dagelijkse opvolging van het verbruik door de Green Adviser van Befimmo. Dankzij dit systeem wordt het verbruik voortdurend geoptimaliseerd en worden lekken tot een minimum beperkt.

Verwezenlijkingen 2020

STUDIES VOOR REGENWATEROPVANG

Befimmo neemt elke mogelijkheid om regenwater op te vangen en te gebruiken in overweging. Er werd in 2020 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor het eventueel vervangen van boilers die werkten op stookolie door boilers op stadsgas in één van onze grootste gebouwen. De technische problemen en de wettelijke verplichtingen die gepaard gingen met het hergebruik van de stookolietanks voor het opslaan van regenwater hadden een zware impact op de begrotingsramingen wat resulteerde in een onaanvaardbare terugbetaaltermijn van meer dan 50 jaar. Om die reden werd dat project opgegeven.

WATERVOORZIENING AFKOMSTIG VAN DE GRONDWATERSPIEGEL

In het ZIN-project in Brussel zal Befimmo water van de verlagende grondwaterspiegel gratis ter beschikking stellen van de openbare betrokken partijen. Dit permanent beschikbare water kan worden gebruikt voor het bewateren of reinigen van openbare ruimtes.

Op deze manier wil Befimmo meewerken aan de integratie in de stad en de impact van haar projecten op de samenleving beperken.

MEERJARIG INVESTERINGSPLAN

Naast het toewijzen van begrotingen, in het kader van de (her)ontwikkelingsprojecten voor haar gebouwen, het optimaliseren van de milieuprestatie en het anticiperen op de bijhorende regelgeving, implementeert Befimmo een meerjarig investeringsplan om de milieuprestatie van de gebouwen in exploitatie te optimaliseren¹ en om hun BREEAM In-Use certificering te verbeteren. In 2020 bedroeg de begroting die aan deze werken werd toegewezen en die volledig was geïntegreerd in de interne werkingskosten van de Vennootschap via haar kwaliteitsmatrix, om en bij de 0,4 miljoen €.

Triomf - Brussel gedecentraliseerd



1. Het vervangen van oude technische installaties door meer energie-efficiënte uitrusting, het implementeren van nieuwe apparatuurbeheer technologieën, het installeren van wateropvangsystemen, het verbeteren van de isolatie, het plaatsen van fotovoltaïsche panelen, warmtepompen, enz.

Drijvende kracht:
met onze betrokken partijen omgaanVerbintenis 1:
steden omvormenVerbintenis 2:
werkruimtes aanbieden en hertekenenVerbintenis 3:
verantwoordelijk zijn

Transversale middelen

Waterbeheer

Op het einde van 2020, rekening houdend met de verkopen en aankopen die tijdens het jaar werden gedaan, waren in totaal 18 gebouwen uitgerust met opvang- of waterterugwinningssystemen (regenwater - grijs water), wat 14% van de totale oppervlakte van de gebouwen in exploitatie uitmaakt.

Ook de gebouwen van het ZIN-project en het Quatuor-project die nog in aanbouw zijn worden met dergelijke systemen uitgerust.

In 2020 werd meer dan 6 miljoen liter water (regenwater – grijs water) opgevangen en hergebruikt in gebouwen in exploitatie, wat ongeveer 5% van het totale jaarlijkse verbruik uitmaakt. Dit resultaat, dat ietsje hoger is dan in voorgaande jaren, is grotendeels toe te schrijven aan de lagere bezettingsgraad van de gebouwen ten gevolge van de COVID-pandemie aangezien de wateropvang stabiel is gebleven maar het waterverbruik gedaald is.

Befimmo streeft ernaar om tegen 2030 het waterverbruik van haar portefeuille met 15% te verminderen in vergelijking met 2016 (met uitsluiting van de waarden voor 2020, die niet representatief zijn). Ze zal het verbruik blijven opvolgen, verouderde uitrusting vervangen door hoogwaardige uitrusting en de gebruikers en onderhoudsbedrijven sensibiliseren.

Het specifiek waterverbruik in 2020 was lager dan in voorgaande jaren, maar niet in grote mate.

COVID heeft geleid tot frequenter en intensiever reinigen, maar de afgenomen aanwezigheid in de gebouwen tijdens de lockdown-periodes was de belangrijkste factor voor het lagere waterverbruik.

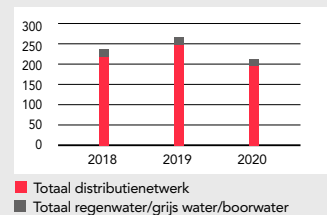
Becoördeling

Alle data en informatie betreffende het waterverbruik van de portefeuille wordt verkregen via (i) de netwerkbeheerders, (ii) de onderhoudsbedrijven, (iii) externe opvolging van het verbruik, (iv) de interne manager en (v) de huurders van gebouwen. Dit alles wordt opgeslagen in een interne databank die gedetailleerde verslagen kan genereren die nuttig zijn voor benchmarking, strategisch denken, informeren van de huurders en besluitvorming.

Telemonitoring wordt nu toegepast in een groot gedeelte van de gebouwen die Befimmo beheert en waar ze onmiddellijk actie kan ondernemen om lekken tot een minimum te beperken en het waterverbruik te optimaliseren. Het waterverbruik wordt ook dagelijks in detail opgevolgd door de Green Adviser van Befimmo.

Befimmo zal alle mogelijkheden voor waterterugwinning in haar hele portefeuille blijven bestuderen, zowel voor nieuwe projecten als in bestaande gebouwen.

WATERVERBRUIK (L/M²)



Paradis Tower - Luik

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

De druk op biodiversiteit verminderen



Gezien de demografische boom, de verdichting en de vastgoed-druk die onze grondgebieden nu ervaren, is het een echte uitdaging en één van de belangrijkste thema's om de natuur en groene ruimtes te behouden.

Het terug verzoenen van de ontwikkeling van steden met de natuur, het beperken van de stedelijke wildgroei, het toelaten van waterinfiltratie, het aanpassen aan de klimaatverandering en het focussen op de mensen, de levenskwaliteit en de gezondheid bij de ontwikkelingen zijn absolute prioriteiten.

Groene sites in de stad, rond gebouwen, binnenin gebouwen-blokken, op gevels en daken, zelfs kleine en private, zijn niet te verwaarlozen ecosystemen die het stedelijk netwerk voor de natuur kunnen versterken.

Lopend

**BESTUDERING VAN
BIODIVERSITEITSBEHEER OP
VERSCHILLENDE SITES EN
BEHEER VAN DE BIODIVERSITEIT
OP DE BEDRIJFSSITE
DOELSTELLING:
100% VAN DE AANBEVOLEN
ACTIES UITGEVOERD
TEGEN 2025**

Aanpak

De grote meerderheid van de gebouwen van Befimmo zijn gelegen in grote steden of dichtbebouwde stedelijke gebieden. De percelen grond waarop de gebouwen worden opgericht zijn meestal voorzien van terrassen en dekken over het algemeen de volledige beschikbare grondoppervlakte, waardoor er weinig lege ruimte of plaats overblijft voor natuur en biodiversiteit.

Befimmo beperkt haar impact op het milieu en draagt bij tot het verbeteren van de biodiversiteit en de levenskwaliteit van de gebruikers van de gebouwen door in haar globale aanpak een belangrijke plaats te reserveren voor de natuur en fauna en flora.

Ze hecht bijzondere aandacht aan de ontwikkeling en het goede beheer van groene ruimtes (hoe klein ook) in haar gebouwen in exploitatie via clauses in de standaard onderhoudscontracten, en door het toepassen van criteria voor het behoud van de biodiversiteit in haar kwaliteitsmatrix bij de uitvoering van kleine werken.

Op het vlak van biodiversiteit in de (her)ontwikkelingsprojecten vertrouwt zij in het bijzonder op de milieucertificeringen van [BREEAM](#) en [DGNB](#) en doet zij een beroep op gespecialiseerde ecologen en landschapsarchitecten.

Verwezenlijkingen 2020

STUDIE VAN HET BIODIVERSITEITSPOTENTIEEL

In 2020 heeft Befimmo het biodiversiteitspotentieel van haar hele portefeuille onderzocht. Deze systematische en coherente aanpak, uitgevoerd in samenwerking met een ecooloog, verloopt over twee fasen:

- 1) Het identificeren van sites met een potentieel voor de ontwikkeling van biodiversiteit
- 2) Het in detail bestuderen van de maatregelen die moeten worden genomen op de sites met een hoog potentieel

In de eerste fase werden 29 sites geïdentificeerd met een interessant potentieel, waaruit Befimmo negen prioriteitssites heeft

geselecteerd. Deze zullen in 2021 in detail worden bestudeerd vóór de invoering van verbeteringsmaatregelen die ook voor het komende jaar zijn gepland.

INTEGRATIE VAN BIODIVERSITEITSCRITERIA IN (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Voor alle (her)ontwikkelingsprojecten die in 2020 zijn uitgevoerd en die onderworpen waren aan de milieucertificering van [BREEAM](#), is 100% van de kredieten toegewezen aan 'landgebruik en ecologie' verkregen.

In het kader van een project voor het renoveren van de waterdichting van een dak van 8.000 m² werden groene zones ingevoerd met extra aandacht voor de keuze van de plantensoorten, teneinde een inheemse en gediversifieerde flora aan te brengen. Dit zal de biodiversiteit in het hart van een dichte stedelijke omgeving bevorderen.

HERNIEUWING VAN HET BIODIVERSITEITSLABEL VOOR HET GEBOUW GOEMAERE

Het [Eve](#)® biodiversiteitslabel dat bedoeld is om goede ecologische praktijken in het beheer van groene ruimtes te bevorderen en dat in 2011 door het 'Espace Végétal Écologique' etiketteringscomité was toegekend voor het [gebouw Goemaere](#), werd in 2020 hernieuwd.

Beoordeling

Sinds 2010 heeft Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) geïmplementeerd op basis van de ISO 14001 norm. Dit systeem verzekert een systematische aanpak van milieukwesties en draagt bij tot de duurzame lopende uitvoering en opvolging van haar verbintenissen.

Het onderzoek naar het biodiversiteitspotentieel van de gebouwen in exploitatie heeft aangetoond dat Befimmo nog ruimte voor verbetering heeft met betrekking tot het behoud van de natuur en groene ruimtes in haar portefeuille. De uitvoering van verbeteringsmaatregelen voor de negen geïdentificeerde sites zal al in 2021 concrete resultaten opleveren, terwijl alle 29 sites

die in de eerste fase werden geïdentificeerd extra aandacht zullen krijgen tegen 2030.

Voor de (her)ontwikkelingsprojecten geeft het gebruik van de certificeringen van [BREEAM](#) en [DGNB](#) goede resultaten. Deze zouden nog kunnen worden verbeterd door een lijst op te stellen van de meest geschikte plantensoorten voor groene daken.

Goemaere - Brussel gedecentraliseerd



DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Duurzame aankooppraktijken promoten



Als vastgoedoperator vereist de activiteit van Befimmo talrijke aankopen van goederen en diensten. De meeste aankopen van goederen houden verband met vastgoedprojecten en betreffen hoofdzakelijk de aankoop van bouwmaterialen. De Vennootschap koopt echter ook kantoormeubilair en -benodigdheden (zakelijke en commerciële aankopen). De belangrijkste diensten die Befimmo afneemt betreffen onderhouds- en consultancybedrijven.

100%

DEEL VAN DE LEVERANCIERS
BEOORDEELD OP HUN ESG-
ASPECTEN
**DOELSTELLING:
100% TEGEN 2022**

Lopend

INVOERING VAN SPECIFIEKE
ACTIES OM LEVERANCIERS
UIT TE DAGEN OP ESG-NIVEAU
DOELSTELLING: 2023

Voor de productie en het gebruik van deze goederen en diensten zijn natuurlijke hulpbronnen en energiebronnen nodig die een grote impact hebben op het milieu. Hun vervoer is ook een bron van vervuiling en verkeersopstoppingen.

Befimmo is zich bewust van haar impact op het milieu en heeft zich tot doel gesteld haar hele waardeketen hierover te sensibiliseren.

Aanpak en verwezenlijkingen 2020

Om de duurzaamheidsaanpak nog meer te integreren in haar bevoorradingsketen stelde Befimmo een [charter voor verantwoordelijke aankopen](#) op om haar verwachtingen op het vlak van de verbintenissen van haar leveranciers duidelijk te maken. Dit charter werd begin 2018 op de website van Befimmo gepubliceerd en de naleving ervan is nu opgenomen in de standaardvoorwaarden die van al haar leveranciers worden verlangd. Maar de Vennootschap wilde meer doen. De Transformation & Impact en Milieuteams sensibiliseren de aankopers van Befimmo door ze de richtlijnen voor aankoopcriteria te geven, die geïnspireerd zijn op de criteria die administraties voor overheidsopdrachten gebruiken. Elk jaar worden alle afdelingen aan deze richtlijnen herinnerd en wordt hun gevraagd hun directe leveranciers nog meer uit te dagen.

Ten slotte, is sinds 2017 de milieu-impact geïntegreerd in de minimale technische vereisten van de gebouwen. Operationeel gezien zijn deze criteria opgenomen in de kwaliteitsmatrix. Ze is de vrucht van samenwerking tussen de verschillende vastgoedpolen van Befimmo (Commercial, Environment, Property Management, Services & Facilities, Project Development) en herneemt technische vereisten voor:

- Design
- Exploitatie
- Comfort en welzijn
- Energie- en milieuprestatie
- Keuze van de materialen

Deze matrix is geïnspireerd op de richtlijnen die Befimmo volgt in het kader van de [BREEAM](#)-certificering en ze evolueert naargelang de technologische vorderingen en de feedback vanop het terrein. De technische criteria dienen steeds als basis voor de opstelling van de lastenboeken. De kwaliteitseisen (met inbegrip van de milieueisen) voor de exploitatietechnieken worden als bijlage bij alle bestelbonnen gevoegd en de milieucriteria worden als uitgangspunt genomen voor de specificaties voor het ontwerp en de renovatie van gebouwen.

Beoordeling

In 2020 werkte Befimmo samen met een extern bedrijf om haar 200 belangrijkste leveranciers te evalueren en te bepalen of ze op één lijn zitten wat betreft milieu-, sociale en governancekwesties.

In een notendop:

- Zowat 200 van Befimmo's belangrijkste leveranciers werden aangesproken, wat overeenstemt met 95% van haar aankopen. Deze leveranciers werden gekozen op basis van de factuurfrequentie en het bedrag per leverancier
- Aan de leveranciers werd gevraagd om een enquête in te vullen over de manier waarop zij rekening houden met ESG-criteria tijdens hun eigen beslissingsproces en dagelijkse activiteiten
- 58% van de leveranciers stuurde ons hun beoordeling terug
- 58% van onze leveranciers heeft reeds een milieustrategie of is er één aan het implementeren voor hun activiteiten en 72% heeft een ethisch en anti-corruptiebeleid

Befimmo verkreeg hierdoor waardevolle informatie die ze grondig zal analyseren en gebruiken. In de loop van 2021 zal de Vennootschap concrete acties formuleren om haar leveranciers te informeren en te motiveren wat ESG-criteria betreft.

_____ Silversquare Bailli - Brussel Louizawijk _____





DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAAN

VERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMEN

VERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENEN

VERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

De milieu-impact van het team verminderen



Bedrijven in alle sectoren moeten hun activiteiten en producten aanpassen aan een nieuwe manier van werken en denken waarbij meer rekening wordt gehouden met hun impact op de planeet en de samenleving.

Er zijn binnen de bedrijven tal van initiatieven ondernomen om hun beleid te herzien en om mee te werken aan de overgang naar een eerlijkere en meer verantwoordelijke wereld. Dit is goed nieuws met het oog op het verminderen van hun milieu- en maatschappelijke impact en een positieve stap richting het versterken van hun bedrijfscultuur bij hun klanten en teamleden.

Aanpak

Befimmo evalueert de milieu-impact van haar team grotendeels volgens de koolstofbalansmethode, waarbij rekening wordt gehouden met het gebruik van papier, de afvalproductie, het energieverbruik van de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (verwarming en elektriciteit), het gebruik van bedrijfswagens, en zakenreizen per vliegtuig en met de trein.

De uitdagingen in verband met de mobiliteit van het team worden op verschillende niveaus van de organisatie beheerd. Een mobiliteitscel, met daarin vertegenwoordigers van de Transformation & Impact, Milieu- en HR-afdelingen, initieert transversale

maatregelen in het kader van het innovatieprogramma, met inbegrip van alternatieven voor de bedrijfswagen en sensibiliseringscampagnes. De HR-afdeling definieert mobiliteitsvoordelen voor de werknemers (mobiliteitspakketten, thuiswerken, cafetariaplan, ter beschikking stellen van elektrische vouwfietsen, enz.).

Verwezenlijkingen 2020

De verbruiks- en productiegegevens voor het jaar 2020 zijn onbetrouwbaar omwille van de COVID-pandemie. De waargenomen daling houdt voornamelijk verband met het mindere verkeer en de lagere bezetting van de gebouwen. De nieuwe werkgewoontes en thuiswerken hebben een positieve impact gehad op de gewoontes van sommige teamleden.

ELEKTRICITEIT EN GAS

Vanaf 2016, bij de opfrissing van de bedrijfsgebouwen van Befimmo in het kader van het SWOW-project, wordt er extra aandacht besteed aan nieuwe elektrische installaties om het verbruik zo laag mogelijk te houden en het voordeel van de goede milieupraktijken die Befimmo heeft ontwikkeld, vast te houden.

Sinds 2017 volgt Befimmo het elektriciteitsverbruik van de private zones van haar ruimtes op om er zeker van te zijn dat haar installaties efficiënt zijn.

Tijdens de COVID-lockdown is de verwarming blijven draaien in de Befimmo-zones terwijl de luchtverversing is opgevoerd, wat heeft geleid tot een toename van het gasverbruik, net zoals bij de rest van de portefeuille.

Het private elektriciteitsverbruik is aanzienlijk gedaald door het thuiswerk van de werknemers. Deze tendens werd bevestigd in de overgrote meerderheid van de gebouwen van de portefeuille.

CO₂e UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO

	EENHEDEN	2017	2018	2019	2020	
Corporate oppervlakte Befimmo	m²	1 668	1 668	1 668	1 668	✓
# personen (PP)	#	74	78	83	83	✓
Totale uitstoot verbonden aan directe energie	t CO₂e	239,4	258,6	254,4	190,1	✓
Waarvan totale uitstoot verwarming (Befimmo)	t CO ₂ e	16,9	18,1	18,6	17,5	✓
Uitstoot PP (verwarming)	t CO ₂ e /PP	0,2	0,2	0,2	0,2	✓
Uitstoot per m² (verwarming)	kg CO ₂ e/m²	10,2	10,8	11,2	10,5	✓
Waarvan uitstoot dieselwagens¹	t CO ₂ e	211,9	220,7	195,9	145,9	✓
Waarvan uitstoot benzinewagens¹	t CO ₂ e	10,5	19,8	39,8	26,7	✓
Totale uitstoot verbonden aan indirecte energie	t CO₂e	17,0	18,0	18,8	17,3	✓
Waarvan totale uitstoot elektriciteit (Befimmo Goemaere)	t CO ₂ e	17,0	18,0	18,8	17,3	✓
Uitsoot PP	t CO ₂ e/PP	0,2	0,2	0,2	0,2	✓
Uitstoot per m²	kg/m²	10,2	10,8	11,3	10,4	✓
Totale uitstoot verbonden aan reizen, papierverbruik en afval²	t CO₂e	46,1	35,0	63,7	2,1	✓
Vlieguren korte afstand	t CO ₂ e	1,5	1,7	4,4	0,4	✓
Vlieguren lange afstand	t CO ₂ e	41,1	25,2	54,7	0	✓
Hogesnelheidstrein	t CO ₂ e	0,7	0,8	0,7	0,5	✓
Niet-Befimmo wagens	t CO ₂ e	0,5	0,6	0,9	0	✓
Papierverbruik	t CO ₂ e	2,3	2,2	2,0	0,8	✓
Afvalproductie	t CO ₂ e	-	4,5	1,0	0,4	✓

1. De tabel van de uitstootfactoren is te vinden in de methode op pagina 80 van dit Verslag.

2. Sinds 2018 bevat de totale uitstoot eveneens de uitstoot verbonden aan het afval van Befimmo corporate, die in het verleden niet berekend werd.

✓ = Gecontroleerd door de auditor.

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

AFVAL EN PAPIERGEBRUIK

Ondanks het verminderde gebruik van haar gebouwen is Befimmo afval blijven afraden en is ze het sorteren van afval blijven verbeteren.

Minder afval produceren betekent ook stroomopwaarts te werk gaan, dus moedigt Befimmo haar team aan om minder papier te verbruiken en het afdrukken te beperken.

In 2020 is het papiergebruik gedaald tot 10 kg papier per werknemer, ten opzichte van 54 kg per werknemer in 2013. Deze sterke daling is grotendeels toe te schrijven aan de gezondheidssituatie, die de digitalisatie en het elektronisch verzenden en ontvangen van documenten naar en van de huurders en leveranciers in de gebouwen heeft versneld.

MOBILITEIT - CO₂e-UITSTOOT GERELATEERD AAN VERVOER (TON CO₂e)

In 2019 heeft de HR-afdeling mobiliteitspakketten ontworpen ('mobility@BEFIMMO') waardoor de werknemers de mobiliteitsoplossing kunnen kiezen die het best aansluit op hun behoeften. Ze kunnen bijvoorbeeld hun bedrijfswagen inruilen tegen jaarabonnementen voor het openbaar vervoer, een elektrische vouwfiets, en een waaier aan alternatieve mobiliteitsoplossingen, die kunnen worden verkregen via een cafetariaplan ('mychoice@BEFIMMO').

In 2020 hebben sommige teamleden die recht hadden op een bedrijfswagen geopteerd voor het 'Cash for Car' systeem, waarbij ze een financiële vergoeding krijgen in plaats van een voertuig. Meer dan 5% van diegenen in het team die recht hadden op een bedrijfswagen hebben in 2020 deze keuze gemaakt, ten opzichte van 0,5% nationaal gezien.

Ter compensatie voor het verdwijnen van dit systeem op het einde van 2020, heeft Befimmo begin 2021 het 'Mobiliteitsbudget' ingevoerd teneinde haar multimodaal mobiliteitsbeleid verder te zetten.

In 2020 hebben meer teamleden gekozen voor alternatieve brandstoffen en/of motoren voor hun voertuigen, wat aantoonde dat zij zich bewust zijn van het belang daarvan.

In 2020 lag de gemiddelde uitstoot per voertuig (CO₂e/km) over het hele wagenpark 5% lager dan in 2016 – het resultaat van de toepassing van een bijgewerkt voertuigbeleid op de nieuwe wagens en vervangwagens.

De voertuig-gerelateerde CO₂e-uitstoot is met 27% gedaald, van 236 ton in 2019 tot 173 ton in 2020, een daling die veel te maken heeft met de beperkingen omwille van COVID, maar ook te verklaren is door het voortdurend 'vergroenen' van het wagenpark. Momenteel heeft 7% van de voertuigen van de Vennootschap een hybride, elektrische, of CNG-motor.

Befimmo zet ook haar bewustmakingsbeleid verder in het team. In het kader van haar 'B-Switch' beleid heeft Befimmo een reeks ultralichte elektrische vouwfietsen aangekocht die de teamleden kunnen claimen in ruil voor het delen van een parkeerplaats met een collega. Sinds 2017 hebben reeds 40 teamleden aan dit project deelgenomen.

De voor 2021 geplande verhuus van Befimmo naar het centrum van Brussel en haar Central gebouw is een perfecte illustratie van het belang dat wordt gehecht aan multimodale bereikbaarheid van haar werkrumtes, en dit zowel voor de gebruikers van de gebouwen als voor het eigen personeel.

Deze verhuus, gekend als het e.Motion project en die perfect past in haar strategie van integratie in de stad, is voorbereid door een interne werkgroep die heeft samengewerkt met het HR-departement om aantrekkelijke mobiliteitsalternatieven aan te bieden aan de werknemers.

Beoordeling

Dankzij sensibilisering, communicatie en het ondernemen van acties slaagt Befimmo erin om de milieu-impact van haar team te blijven verminderen.

Het meten van het gas- en elektriciteitsverbruik per voltijdse equivalent is een goede aanpak, maar ideaal zou zijn om dit te kunnen meten ten opzichte van het aantal werknemers die fysiek aanwezig zijn in de kantoren. Op deze manier zal Befimmo de huidige energieverbruiksdata evalueren en vergelijken met die van haar nieuwe maatschappelijke zetel.

Het sorteren van afval zit nu stevig ingeworteld in de gebruiken van het team, maar de inspanningen en resultaten moeten worden geconsolideerd om richting nul afval te gaan tegen 2030.

Een groot deel van de CO₂e-uitstoot van het team is gelinkt aan het woon-werkverkeer van de werknemers. De wagen vertegenwoordigt nog altijd een groot aandeel in de vervoerswijze die door de teamleden wordt gebruikt. Door de centrale ligging van het nieuwe hoofdkantoor van Befimmo en het aanbod aan gedeelde mobiliteit zou het gebruik van de wagen moeten worden beperkt en zouden de vlotte vervoersmogelijkheden moeten worden gehandhaafd. Andere initiatieven die al bestaan of die worden ingevoerd, omvatten een mobiliteitsbudget en de terugbetaling van de kosten van openbaar vervoer.

De aanpak waarmee zeven jaar geleden is gestart, werpt nu zijn vruchten af en Befimmo zal nog meer dan ooit tevoren concrete acties ondernemen om te anticiperen op de toekomstige milieunormen en om de impact van de activiteiten van haar teams op het milieu te verminderen.

88%

DEEL VAN DE
ELEKTRONISCHE
INKOMENDE FACTUREN
**DOELSTELLING: 100%
TEGEN 2022**

91%

DEEL VAN DE
ELEKTRONISCHE
UITGAANDE FACTUREN
**DOELSTELLING: 100%
TEGEN 2022**

14%

DEEL VAN HET TEAM DAT
ZIJN MOBILITEIT HEEFT
AANGEPAST
**DOELSTELLING: 40%
TEGEN 2025**

10 kg/VTE

HOEVEELHEID AFVAL
**DOELSTELLING:
0 KG/VTE TEGEN 2030**



Sociale criteria

Zorg dragen voor ons team en de gemeenschappen waar we actief zijn



2020 was het jaar van de COVID-19 pandemie die over de hele wereld op alle niveaus is gevoeld. In deze uitzonderlijke tijden gaat de aandacht van Befimmo eerst en vooral naar de gezondheid en de veiligheid van haar teamleden:

1. Change management en welzijn

- Regelmatige virtuele contacten
- Intensiever gebruik van digitale communicatiemiddelen
- Tips, tricks en procedures voor thuiswerk en evenwicht tussen werk- en privéleven
- Virtuele sociale activiteiten
- Opleiding
- Extra IT- en logistieke ondersteuning voor thuishantoren
- Specifiek integratieproces voor nieuwe teamleden

2. Crisisteam

- Opzetten van een crisismanagement- en crisiscommunicatieteam voor de dagelijkse/wekelijkse opvolging van de impact van de gezondheidscrisis op de business

Door de snelle evolutie van de werkwereld was het Befimmo-team goed voorbereid op de flexibiliteit en het aanpassingsvermogen die tijdens de gezondheidscrisis vereist waren, en was het al opgeleid in IT-oplossingen die goed geschikt zijn voor thuiswerk.

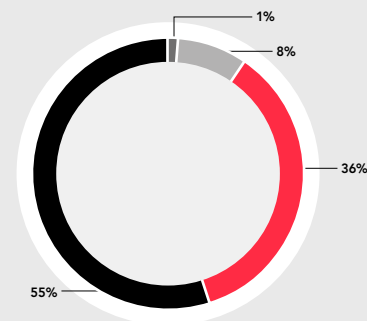
Het welzijn staat centraal. Daarom lanceerde het crisisteam een online-enquête om inzicht te krijgen in ieders behoeften, angsten en lessen, en stelde het vervolgens alles in het werk om de thuiswerkomstandigheden van elke medewerker te optimaliseren. Een uittreksel uit deze enquête vindt u hiernaast.

We blijven virtuele evenementen organiseren om het team samen te houden en gevoelens en ervaringen te delen.

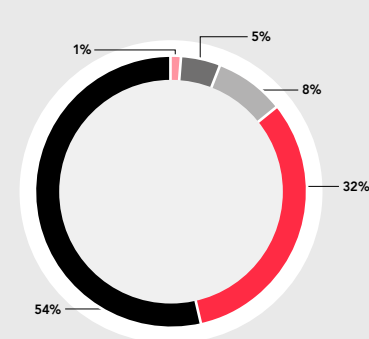
Het management kan ook het welzijn volgen via de Vox Collector, een tool die de teamleden dagelijks een vraag over een reeks onderwerpen stuurt.

De pandemie-ervaring heeft ons geleerd dat het Befimmo-team ongelooflijk veerkrachtig en flexibel is in alle omstandigheden, en dat voortdurende verbetering en verdere ontwikkeling van de interne samenwerking de sleutel is tot succes en welzijn.

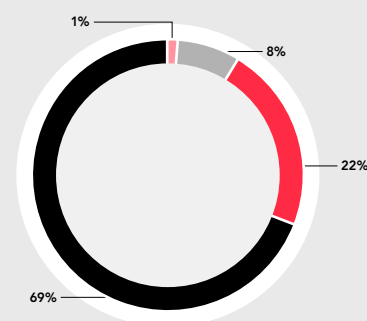
IK ONDERHOUD GOEDE RELATIES MET MIJN TEAM/MIJN MANAGER



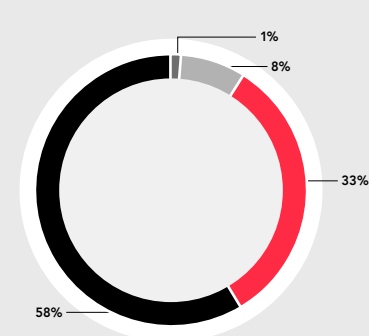
IK MIS HET CONTACT MET MIJN COLLEGA'S



IK HEB ER VERTROUWEN IN DAT BEFIMMO EEN ZO VEILIG MOGELIJKE WERKOMGEVING ZAL ORGANISEREN



IK BEN VOL VERTROUWEN OVER DE TOEKOMST VAN BEFIMMO



■ Helemaal akkoord
■ Een beetje akkoord
■ Gemengd
■ Niet helemaal akkoord
■ Helemaal niet akkoord

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

De drie fundamenteën van onze HR-filosofie

*BEFIMMO IS EEN STABIEL TEAM
DAT ZICH ENORM BETROKKEN
VOELT. HAAR WAARDEN –
PROFESSIONALISME, ENGAGEMENT,
TEAMGEEST, MENSELIJKHEID EN
VOORBEELDGEDRAG – WORDEN
ELKE DAG TOEGEPAST EN ECHT
BELEEFD. ZE ONDERSTEUNEN OOK
DE DRIE FUNDAMENTEN VAN ONZE
HR-FILOSOFIE.*

56%

NIVEAU VAN
DEELNAME AAN
TRANSVERSALE
WERKGROEPEN
DOELSTELLING:
75% TEGEN 2030



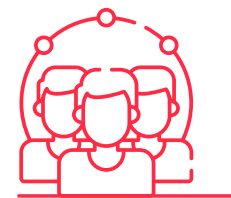
Talenten

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



Welzijn

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



Gemeenschap

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



Talenten

Het team ontwikkelen, individueel en collectief

- Een sterke nadruk wordt gelegd op opleiding, zowel vakgericht als gericht op de 'soft skills' of de persoonlijke ontwikkeling, alsook innovatie, veiligheid, IT, talen of milieu. Elke nieuwe medewerker wordt opgeleid in Befimmo's [Duurzaamheidsbeleid](#).
- Er zijn mogelijkheden voor interne mobiliteit en talentbeheer, die garant staan voor een beperkte 'turnover' en voor een hoge motivatiegraad.
- Naast een doorlopende dialoog voeren we een jaarlijkse beoordeling van het hele team uit, waarin communicatie en ontwikkeling van het team centraal staan.

De juiste mensen identificeren, aantrekken en houden

- Ons aanwervingsbeleid is gestoeld op zowel gedeelde waarden als op 'soft skills' en technische competenties.
- We hebben een afgestemd, open en gediversifieerd loonbeleid dat buiten de vergoedingselementen ook een geheel van extralegale voordelen omvat zoals een volledig pensioenstelsel, een brede dekking in gezondheidszorg, flexibele mobiliteit en collectieve voordelen in verband met welzijn.
- Befimmo staat open voor overleg wanneer een teamlid zijn/haar werkuren of uurrooster wenst aan te passen.

Diversiteit en inclusie aanmoedigen

- Befimmo heeft een zeer goed genderevenwicht in haar team (54%-46% M/V) en in haar Uitvoerend Comité (50-50% M/V).
- Ons aanwervingsbeleid staat open voor diversiteit, zonder selectiecriteria die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met geslacht, leeftijd, afkomst, geloofsovertuiging of seksuele geaardheid.
- Ons loonbeleid garandeert een eerlijke behandeling van vrouwen en mannen, dat enkel gegrond is op gendervrije criteria, zoals interne coherentie en sectorale benchmarks.
- Ons bedrijfsinnovatieproces omvat regelmatige transversale werkgroepen, die zelfsturend zijn door collectieve intelligentie, open staan voor iedereen en betrekking hebben op bedrijfsonderwerpen, innovatie en digitale thema's zoals het LynX-programma.
- We doen regelmatig een beroep op de creativiteit van het team.
- We putten rechtstreeks uit de fundamentele waarden van Befimmo.
- Wij verzetten ons uitdrukkelijk tegen elke vorm van discriminatie aan de hand van een ethische gedragscode die aangeeft hoe Befimmo staat ten opzichte van het belang van een transparante dialoog en niet-discriminatie.

Diversiteit

de zichtbare en niet-zichtbare kenmerken van elk individu.

Inclusie

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

Focus op 2020

- DERDE JAARLIJKSE VERGOEDINGSBALANS DIE ELK TEAMLID EEN GLOBALE EN TRANSPARANTE KIJK GEEFT OP DE ELEMENTEN VAN ZIJN/HAAR EIGEN LOONPAKKET.
- EERSTE EDITIE VAN HET MYCHOICE@BEFIMMO CAFETARIAPLAN.
- VOORBEREIDINGEN VOOR DE SOCIALE VERKIEZINGEN DIE OM DE VIER JAAR PLAATSVINDEN. IN 2020 WERD DIT PROCES STOPGEZET WEGENS GEBREK AAN KANDIDATEN.

Ikaros - Brussel rand



DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

94 medewerkers¹

ALLEMAAL MET EEN
BEDIENDENSTATUUT EN EEN
CONTRACT VAN ONBEPAALENDE DUUR

54% mannen
46% vrouwen

GENDERDIVERSITEIT

9,3 uur²

OPLEIDING PER PERSOON VOOR
EEN GEMIDDELD BUDGET VAN
722,36 €/JAAR (IT EN TALEN
INBEGREPEN)

15 nieuwe
medewerkers

– 9 MANNEN EN 6 VROUWEN
– GEMIDDELD LEEFTIJD VAN 36 JAAR
– EPRA NEW HIRE RATE: 15,96%

6,02 jaar

GEMIDDELD LEEFTIJD

7 vertrekken

– 4 MANNEN EN 3 VROUWEN
– WAARONDER 1 PENSIOEN,
4 PERSONEN DIE ONTSLAG NAMEN EN
2 PERSONEN DIE ONTSLAG KREGEN
– GEMIDDELD LEEFTIJD VAN 41 JAAR
– TURNOVER RATE EPRA: 7,45%

100%

JAARLIJKS GEËVALUEERDE
MEDEWERKERS

-12,23%

WAGE GAP VOOR DE MANAGERS³

2 gevallen

VAN INTERNE MOBILITEIT

41 jaar

GEMIDDELD LEEFTIJD



Silversquare Bailii - Brussel Louizawijk



SINDS 2016 ONDERSTEUNT BEFIMMO ACTIEF DE TIEN PRINCIPES VAN DE UN GLOBAL COMPACT DIE BETREKKING HEBBEN OP DE RECHTEN VAN DE MENS, DE INTERNATIONALE ARBEIDSNORMEN, DE MILIEUBESCHERMING EN DE STRIJD TEGEN CORRUPTIE. DE VENNOOTSCHAP VERBINDT ZICH ERTOE OM DIE PRINCIPES TE VOLGEN IN HAAR STRATEGIE, CULTUUR EN DAGELIJKSE ACTIVITEITEN, EN ZE ZO TE DOEN GROEIEN IN HAAR INVLOEDSSFEER.

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

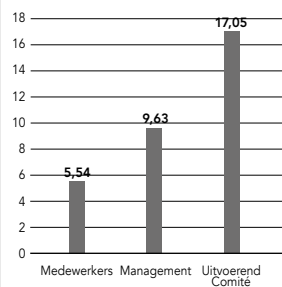
2. Als gevolg van COVID zijn de externe opleidingsuren echter drastisch gedaald. Interne opleidingen, bijvoorbeeld over nieuwe IT-instrumenten, zijn uiteraard buiten beschouwing gelaten.

3. De oefening werd uitgevoerd op de managerspopulatie, de enige met een goed niveau van vergelijkbaarheid op het vlak van verantwoordelijkheidsniveau.

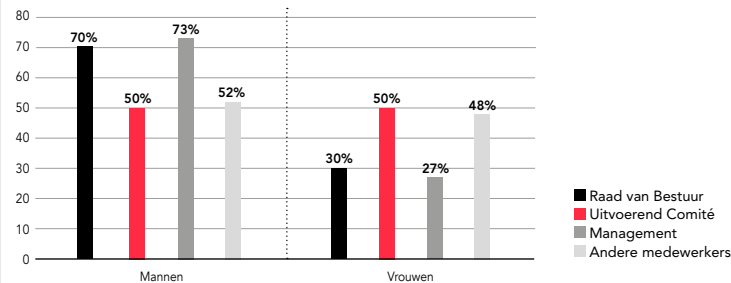
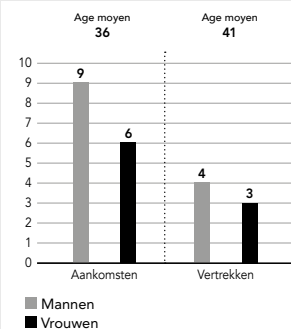
DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

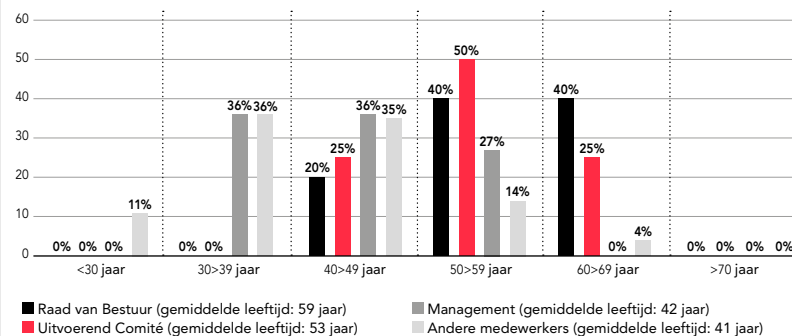
GEMIDDELDE ANCIËNNITEIT (JAREN)



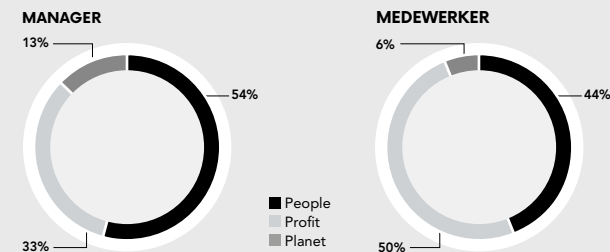
VERDELING MANNEN/VROUWEN (%)

AANKOMSTEN/VERTREKKEN
(EENHEDEN)

VERDELING LEEFTIJD (%)



VERDELING VAN DE OPLEIDINGSUREN BUITEN TALEN EN IT

Wat onze medewerkers zeggen¹...

BEDRIJFSCULTUUR

- OPEN/GEFOCUST OP MENSEN
- EVOLUTIEF/INNOVATIEF

MANAGEMENT

- MENSELIJK/RECHTVAARDIG/GEORGANISEERD
- BETROKKEN

WERKSFEER

- POSITIEF/AANGENAAM

UW JOB

- BOEIEND
- AFWISSELEND

DE MOGELIJKHEDEN OM BIJ
TE DRAGEN TOT DE SAMENLEVING

- MEERVOUDIG/ONTWIKKELD
- TOEGANKELIJK VOOR IEDEREEN

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

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Welzijn

Een aangenaam kader inrichten

- Een thematiek die alomtegenwoordig is bij Befimmo.
- We zorgen voor ergonomische en goed uitgeruste kantoren die voldoen aan de behoeften van elk lid van ons team.
- Transversale werkgroepen denken na over projecten om als incubator te testen in onze eigen kantoren.
- We besteden bijzondere aandacht aan de gezelligheid op kantoor en het bevorderen van ontmoetingen rond eenvoudige en gezonde genoegens.
- We hebben een beleid van flexibiliteit in ruimte en tijd opgesteld zodat iedereen zijn/haar eigen evenwicht kan vinden. De medewerkers kunnen eveneens werken in een coworking-center van Silversquare. Wij maken gebruik van het netwerk van Befimmo-gebouwen om tegemoet te komen aan de occasionele of tijdelijke behoeften van het team aan werkplekken.
- Befimmo analyseert momenteel een kader voor thuiswerk.
- Een breed aanbod van diensten wordt geïmplementeerd om het leven van de teamleden te vergemakkelijken.

Waken over de gezondheid en de veiligheid van het team

- Befimmo richt zich op de veiligheid op kantoor en in onze gebouwen en voorziet opleidingen rond dit thema.
- Ons 'Employee Assistance Programme' is beschikbaar voor iedereen (psychosociale en juridische begeleiding, burn-out-preventie). Communicaties inzake dit programma worden op regelmatige basis gepubliceerd.
- We stellen gunstige voorwaarden voor flexibele en gevarieerde sportabonnementen (Gymlib) voor aan het hele team.
- Een portefeuille van extralegale voordelen bij tegenslagen (ziekteverzekeringen + arbeidsongeschiktheid) wordt eveneens aangeboden.

e.Motion

Befimmo verhuist haar hoofdzetel in 2021 naar het Central gebouw, net tegenover het Centraal Station.

Deze nieuwe kantoren symboliseren voor de volle 100 procent de visie die Befimmo dagelijks vertegenwoordigt tegenover haar klanten. Deze verandering zal ons ook dichterbij Silversquare brengen en stelt ons dus in staat om de ervaring van ons hybride model dagelijks te beleven.

Dit verhuisproject is een uitgelezen kans om te werken aan een echt collectief en collaboratief project, gebaseerd op co-creatie en samenwerking tussen de verschillende departementen. Om dit te bereiken zijn 8 werkgroepen opgericht. De teamleden mochten zich inschrijven voor een groep naar keuze. Deze groepen dagen het project uit en dienen als plaats voor constructieve reflectie en vraagstelling rond het project. Ze brengen eveneens concrete voorstellen. Zij zijn dus een soort ThinkTank die innoverende ideeën brengen.

0 klachten

OP HET VLAK VAN DE
TEWERKSTELLING

1,4%

ABSENTEÏSMEGRAAD OP KORTE
TERMIJN

- VERGELEKEN MET EEN GEMIDDELDE
GRAAD VAN 2,7% IN BELGIË
- EPRA ABSENTEÏSMEGRAAD: 5,0%

2 arbeidsongevallen

0,0%

INJURY RATE (EPRA)

25,5 uren

OPLEIDING IN VERBAND MET
VEILIGHEID (BV.: OPLEIDINGEN
EERSTE INTERVENTIETEAMLEDEN,
VEILIGHEID OP BOUWPLAATSEN,
BA4, EHBO, ENZ.)

0,0%

LOST DAY RATE (EPRA)

4 EHBO-ers

HEBBEN EEN JAARLIJKS
BIJSCHOLING GEKREGEN

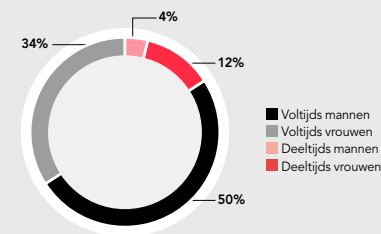
1 preventieadviseur

VAN NIVEAU 1 EN EEN
JAARLIJKE RISICOSTUDIE

16%

DEELTIJDSE MEDEWERKERS

- CONTRACTUEEL,
TIJDSKREDIET EN DEELTIJDS
OUDERSCHAPSVERLOF
- VAN WIE 4 MANNEN EN
11 VROUWEN
- MET DEZELFDE
EXTRALEGALE VOORDELEN





Initiatieven en partnerschappen



B+ is een comité dat werd opgericht door en voor het team. Dit comité organiseert sportieve, culturele, feestelijke, familie- en liefdadigheidsactiviteiten. De cijfers voor 2020 zijn as volgt:

- 10 jaar bestaan
- 13 organiserende leden
- meerdere evenementen en lessen, waarvan de meesten virtueel plaatsvonden
- drie inzamelingen (twee kledinginzamelingen, één voedselinzameling)
- twee bloedinzamelingen



Het [Be.Face](#) bedrijvennetwerk bundelt zijn middelen om de sociale en professionele betrokkenheid van kwetsbare groepen te bevorderen met concrete acties in de buurt, en in partnerschap met de terreinactoren.

In 2020 is Befimmo vijf jaar lid. Sinds het begin van ons lidmaatschap hebben vier teamleden gefungeerd als mentor voor studenten of volwassenen die het moeilijk hebben op de arbeidsmarkt.

Gemeenschap

Een doorlopende dialoog in stand houden

- We besteden bijzondere aandacht aan de interne communicatie zoals het intranet, het infoscherm, informele kanalen zoals Yammer, en regelmatige presentaties van verwezenlijkingen aan het hele team.
- We organiseren om de twee jaar een tevredenheidsenquête onder de teamleden.
- Een verbazingsverslag legt sinds 2017 de eerste indrukken van nieuwe medewerkers vast.

De banden aantrekken en samen mooie dingen beleven

- Het Comité B+, opgericht en aangestuurd door leden van het team met ondersteuning van het management, organiseert verschillende activiteiten zoals sport challenges, fotowedstrijden, mindfulness sessies, quizzen en virtuele kooklessen.
- We delen en vieren succes samen, zoals het hoort.
- We organiseren geregeld evenementen in team, gewoon om het leuk te hebben samen.

_____ Silversquare Zaventem - Brussel rand _____



Sociale acties voeren

- Naast feestelijke activiteiten heeft Comité B+ twee kledinginzamelingen en een voedselinzameling georganiseerd voor het Rode Kruis van Oudergem. Deze laatste inzameling bood de mogelijkheid aan het team om 112 Xmas Boxes te maken die aan de daklozen werden uitgedeeld.
- In mei heeft het hele team gelopen, gestapt of gefietst voor het Rode Kruis van Oudergem. Dit jaar konden de teamleden, naast deze sportieve activiteiten, ook geld inzamelen door mensen te helpen.
- Befimmo bleef een actief lid van de vereniging Be.Face, met partnerschappen en deelname aan workshops.
- Befimmo heeft via de schenking van 29 smartphones deelgenomen aan de solidariteitsactie van 'Connected Smiles'. Herstelde smartphones en tablets worden uitgedeeld aan mensen die het moeilijk hebben; zij krijgen ook hulp bij het gebruik daarvan.

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

Governance-criteria

Zich ethisch gedragen



Als vennootschap is het van essentieel belang om in het bedrijf beleidslijnen en gedragsregels in te voeren in verband met mogelijks controversiële onderwerpen zoals omkoping, discriminatie of Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

Eén van de voornaamste doelstellingen van Befimmo is het voorkomen en beperken van het aantal inbreuken op dat vlak en het naleven van voorbeeldige ethische normen binnen de Vennootschap.

Befimmo is, als beursgenoteerde vennootschap en als Gereguleerde Vastgoedvennootschap ('GVV'), ook onderworpen aan een geheel van regels die bedoeld zijn om belangenconflicten te vermijden en beleggers en controleorganismen te informeren. Befimmo sluit zich ook aan bij de principes van corporate governance, vastgelegd in de Belgische Corporate Governance Code ('Code 2020').

Aanpak en verwezenlijkingen 2020

Befimmo heeft een aantal procedures opgezet en maatregelen genomen om er zeker van te zijn dat de ethische normen op alle niveaus van de Vennootschap worden nageleefd en om de risico's op corruptie, antimededingingsgedrag, belangenconflicten, enz. te voorkomen.

CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

Het corporate governance charter en de bijgevoegde interne reglementen beschrijven alle regels, procedures en werkwijzen die bepalen op welke manier de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd. Befimmo hanteert de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020') als referentiecode en volgt ook de relevante nationale, Europese en internationale ontwikkelingen op dit vlak op.

 [HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER
DOWNLOADEN](#)

ETHISCHE CODE

Befimmo handelt, conform de wet en haar eigen statuten, in overeenstemming met haar maatschappelijk belang, dat het belang van haar betrokken partijen omvat. Ze verbindt er zich toe om altijd – zowel ten opzichte van haar klanten, teamleden en zakenrelaties als ten opzichte van haar aandeelhouders – te handelen in naleving van de wetten en regelgevingen die gelden in alle economische sectoren van het land en met respect voor ethiek. Befimmo tolereert geen enkele vorm van corruptie en weigert zakenrelaties aan te knopen met personen die betrokken zijn in illegale activiteiten of hiervan verdacht worden.

 [DE ETHISCHE CODE
DOWNLOADEN](#)

PREVENTIE VAN DE RISICO'S OP WITWASSEN VAN GELD EN FINANCIERING VAN TERRORISME

Befimmo heeft een Cliënt en tegenpartij AcceptatieBeleid (CAB) ingevoerd. Hierdoor kan zij het aanknopen van een zakenrelatie met Klanten of het aangaan van transacties met Tegenpartijen afhankelijk maken van een voorafgaande beoordeling van de mogelijke risico's op witwassen van geld en financiering van terrorisme verbonden met het profiel van de Klant of de Tegenpartij of met de voorgenomen transactie. Zodra een zakenrelatie is aangeknoopt treedt een continu opvolgingssysteem in werking. Er worden door de Compliance Officer en haar team ook geregeld infosessies en specifieke opleidingssessies voorzien voor de operationele personeelsleden.

DEALING CODE

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

 [DE DEALING CODE
DOWNLOADEN](#)

Uitgevoerd

UITVOERING VAN EEN BELEID IN HET
KADER VAN DE BESTRIJDING VAN
HET WITWASSEN VAN GELD EN DE
FINANCIERING VAN TERRORISME
DOELSTELLING: 2021

100%

DEEL VAN DE
DIGITALISATIEPROJECTEN DIE
GECONTROLEERD WERDEN IN
HET KADER VAN GDPR
DOELSTELLING: 100%

Uitgevoerd

ONTWIKKELING
VAN EEN DIGITALE
HANDTEKENING
DOELSTELLING: 2020

DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN

GEGEVENSBESCHERMING

In 2018 is de General Data Protection Regulation (GDPR) in werking getreden. Deze is bedoeld ter bescherming van het fundamenteel recht van particulieren op bescherming van hun persoonsgegevens. In dit kader heeft Befimmo een beleid inzake de bescherming van persoonsgegevens ingevoerd dat op al haar activiteiten van toepassing is. Er zijn specifieke gegevensbeschermingsovereenkomsten gesloten met haar verschillende leveranciers, onderaannemers, tegenpartijen, enz. Er worden door de Compliance Officer en haar team ook geregeld infosessies en specifieke opleidingssessies voorzien voor de operationele personeelsleden. Bovendien heeft Befimmo gekozen voor een 'compliance-by-design' aanpak bij de ontwikkeling van haar activiteiten. Het Data Protection Policy van Befimmo is op 25 mei 2018 in voege getreden. Het wordt regelmatig bijgewerkt, met inachtneming van alle relevante wijzigingen in haar activiteiten of de regelgeving.

 [HET PRIVACYBELEID DOWNLOADEN](#)

INTERN AUDITREGLEMENT

De interne audit is een interne, onafhankelijke en vaste functie van de Vennootschap, die opgezet werd om alle activiteiten van de Vennootschap te onderzoeken en te beoordelen met het oog op de verbetering van de operationele efficiëntie, het beheer van de risico's en de interne controlesystemen. Het reglement van de interne audit wordt opgesteld door het Auditcomité en maakt deel uit van het Corporate Governance Charter dat door de Raad van Bestuur is goedgekeurd.

 [HET INTERN AUDITREGLEMENT DOWNLOADEN](#)

DUURZAAMHEIDSBELEID

Befimmo heeft de principes van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid centraal gesteld in haar strategie en vertaald in haar dagelijkse werking door te anticiperen op economische, maatschappelijke, governance- en milieuveranderingen. Door de jaren heen werkte ze een duurzaamheidsstrategie uit op basis van de thema's die zowel Befimmo als haar betrokken partijen als materieel beschouwen.

 [HET DUURZAAMHEIDSBELEID DOWNLOADEN](#)

PRINCIPES VAN HUMAN RESOURCES

Befimmo hanteert ethische praktijken bij het beheer van haar human resources en bij haar aanwervingen, met een scherp oog voor diversiteit en inclusie.

Befimmo beschouwt zichzelf als een bedrijf dat openstaat voor diversiteit, zonder selectiecriteria die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met eender welke overweging inzake geslacht, leeftijd, afkomst, geloofsovertuiging of seksuele geaardheid. De billijke behandeling van mannen en vrouwen wordt gegarandeerd door het loonbeleid, dat uitsluitend gebaseerd is op niet-gendergerelateerde criteria, zoals interne consistentie en sectorale benchmarks.

Er wordt uitdrukkelijk verzet aangetekend tegen elke vorm van discriminatie via de hierboven beschreven Ethische Code, die aantoont dat Befimmo een transparante dialoog en non-discriminatie nastreeft.

Tijdens het boekjaar 2020 waren er geen arbeidsgerelateerde klachten en werden er geen gevallen van discriminatie geregistreerd.

Silversquare Delta - Brussel gedecentraliseerd





Transparant communiceren



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

De Vennootschap ziet een toenemende belangstelling van investeerders voor ESG- en duurzaamheidsthema's. ESG-criteria worden steeds meer geïntegreerd in investeringsprocessen.

Befimmo beseft het belang van een transparante communicatie over deze thema's en heeft een team samengesteld dat zich bezighoudt met niet-financiële rapportering. Ze heeft haar deelname aan evaluaties opgedreven om zo transparant mogelijk te zijn over haar ESG-criteria.

3

AANTAL JAARLIJKSE
DEELNAMES AAN
VRAGENLIJSTEN VOOR
INVESTEERDERS
DOELSTELLING:
MIN. 2 VRAGENLIJSTEN
OP VRIJWILLIGE BASIS
PER JAAR

Sinds enkele jaren volgt Befimmo de tendens om niet alleen de financiële rapportering te standaardiseren, maar ook de ESG-rapportering. Daarom sloot ze zich aan bij de indicatoren die de EPRA publiceert en volgt ze eveneens de richtlijnen van de GRI Standards ('Core') en van de vastgoedsector GRI-CRESS via de Index van de GRI-inhoud. Deze tabellen kunnen geraadpleegd worden op pagina's 73 en 76.



In 2020 heeft Befimmo prijzen en hoge scores voor niet-financiële rapportering behaald:

- Befimmo kreeg de 'EPRA Gold Award Financial Reporting' voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2019 en de 'EPRA Gold Award Sustainability Report' voor haar MVO-Verslag
- Befimmo behaalde bij de GRESB scores van 80% voor de categorie 'Standing Investments' en 84% voor de 'Developments', wat overeenkomt met het 'Green Star' statuut van de GRESB
- Befimmo kreeg het statuut 'A- Leadership' voor de CDP-vragenlijst
- Befimmo ontving een A-score voor de MSCI-vragenlijst

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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
 1	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold & Most Improved
 1	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Bronze	Silver	Silver	-
 1	A- Leadership	C Awareness	A- Leadership	B Management	A- Leadership ²	95C	83B	-	-	-
 1	80% Standing investments 84% Developments Green Star ³	83% Green Star	81% Green Star	86% Green Star	82% Green Star	83% Green Star	70%	59%	56%	-
	-	-	Prime C+	-	-	Prime C	-	-	-	-
	A	A	A	A	BBB	A	-	-	-	-
	-	-	EE-	EE-	EE-	EE-	-	-	-	-
	19.2/100 Low Risk ⁴	56/100	64/100	-	-	-	-	-	-	-

Befimmo streeft ernaar de communicatie verder te analyseren, voort te zetten en voortdurend te verbeteren, in aansluiting met de vigerende referentienormen.

1. Vrijwillige deelname van Befimmo.
2. Nieuw scoresysteem (van A tot D-) sinds 2016.
3. Met ingang van 2020 heeft GRESB haar algemene score voor de vastgoedsector opgesplitst in twee verschillende categorieën: Standing investments en Developments.
4. Het ESG-ratingrapport werd vervangen door een risicoringrapport. De Risk Rating daarentegen richt zich vooral op het tonen van het risiconiveau waaraan een onderneming is blootgesteld.

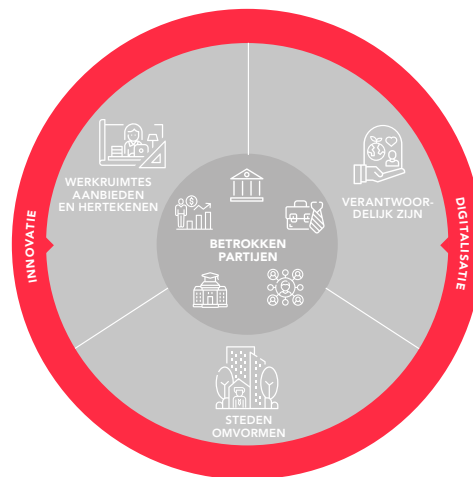
DRIJVENDE KRACHT:
MET ONZE BETROKKEN PARTIJEN OMGAANVERBINTENIS 1:
STEDEN OMVORMENVERBINTENIS 2:
WERKRUIMTES AANBIEDEN EN HERTEKENENVERBINTENIS 3:
VERANTWOORDELIJK ZIJN

TRANSVERSALE MIDDELEN



Silversquare Stéphanie - Brussel Louizawijk

Transversale middelen





Digitalisatie en innovatie, belangrijke middelen om onze visie ontwikkelen

DIGITALISATIE EN INNOVATIE ZIJN TWEE BELANGRIJKE MIDDELEN OM ONZE VISIE EN TROEVEN ALS GEBRUIKERSGERICHTE VENNOOTSCHAP TE ONTWIKKELEN, EN ZULLEN EEN BELANGRIJKE ROL SPELEN IN DE VERWEZENLIJING VAN DE DOELSTELLINGEN VAN ONS ACTIEPLAN 2030.

De digitalisatiestrategie van Befimmo is opgebouwd rond vier assen:

1 Digitale oplossingen voor prospecten en klanten

Ons doel is om flexibele en onderling verbonden werkruimtes aan te bieden aan alle klanten, ongeacht hun omvang of reikwijdte. Digitalisatie zal ons helpen om het werklevens van ondernemingen, ondernemers en hun teams, groot en klein, te ondersteunen als een partner in groei, en om de evolutie op een flexibele manier te vergemakkelijken. De digitale oplossingen die wij ontwikkelen, zullen ons in staat stellen de tevredenheid van onze klanten te meten, hun voortdurend evoluerende behoeften beter te begrijpen en er zo op in te spelen, alsook regelmatig met de eindgebruiker te communiceren.

2 Digitale oplossingen voor de interne teams

De digitalisatie van de interne organisatie van Befimmo zal onze teams helpen om hun inspanningen te richten op kwalitatieve resultaten die relevant zijn voor de klanten, de partners en de gebruikers van de gebouwen. Processen worden geautomatiseerd waardoor teamleden zich kunnen concentreren op taken met een hogere toegevoegde waarde. Maar dit gaat verder dan technische efficiëntie: digitale oplossingen verbeteren de mentaliteit, de manier van werken en de wendbaarheid van het team aanzienlijk.

3 Digitale oplossingen voor gebouwen

In de ontwerpfase kiest Befimmo voor de BIM (Building Information Management) aanpak om de kosten beter te beheersen, de prestaties van het gebouw te verbeteren en een coherente gegevensstroom te garanderen tijdens de hele levenscyclus van het gebouw.

In de operationele fase verenigt de digitalisatie initiatieven en specifieke technologieën die gebouwen 'SMART' maken.

4 'Open innovation'-oplossingen

Innovatie zal de hybride arbeidswereld van morgen helpen vormgeven op een slimme, vooruitstrevende en duurzame manier. Wij geloven dat dit samen moet gebeuren, door te delen en uit te wisselen met deskundigen, specialisten, overheden en collega's uit verschillende sectoren en disciplines. We moeten collectief nadenken over maatschappelijke thema's die ons allen aangaan en tot praktische oplossingen komen. Daarom nemen wij actief deel aan debatten en een Smart Cities Chair, en zijn wij dynamisch lid van vele tech-, vastgoed-, en bouwverenigingen.

Onlangs hebben we onze krachten gebundeld met Co.Station om het Co.Building ecosysteem te creëren, waarin een twintigtal bedrijven van verschillende grootte zich bezighouden met thema's zoals slimme gebouwen en nieuwe technologieën.



Om deze digitale oplossingen te ontwikkelen heeft Befimmo haar projecten voor digitale transformatie gebundeld onder de noemer 'LynX-programma', waarbij ze erop toeziet dat de uitgevoerde projecten afgestemd zijn op haar visie en waarden. LynX is gebaseerd op een collaboratieve aanpak en biedt de teams een manier van werken die gebaseerd is op methodologieën zoals Agile en Lean, en heeft als doel de gebruikerservaring te verbeteren, zonder daarvoor onnodige behoeften te creëren. Het wordt gecoördineerd door een intern multidisciplinair team, in samenwerking met externe gespecialiseerde organisaties.

Befimmo oefende tijdens het boekjaar Research & Development activiteiten uit met betrekking tot het potentieel van verschillende markten, de evolutie van de werkomgeving en nieuwe diensten die aan haar huurders moesten worden aangeboden. In 2020 heeft Befimmo een deel van haar activiteiten in R&D ook besteed aan de begeleiding van haar digitale transformatie. Ze wil zich aanpassen aan een nieuwe digitale realiteit die de nodige instrumenten en oplossingen biedt om de doelstellingen op lange termijn die ze voor zichzelf bepaalde, zowel in haar globale strategie als in haar interne organisatie, te halen door linken te leggen.

1.180.000 €

MIDDELEN DIE AAN ONDERZOEK
EN ONTWIKKELING WERDEN
BESTEED

Befimmo lanceerde de voorbije jaren verschillende transversale projecten die verband houden met innovatie en/of digitalisatie. Het gaat om een participatieve aanpak om het team te betrekken bij de verbintenissen die centraal staan in de activiteiten van Befimmo. Het team wordt gevraagd om deel te nemen aan werkgroepen die een project willen uitwerken dat hen nauw aan het hart ligt, zodat ze, in het kader van collectieve intelligentie, deze projecten kunnen voorstellen en uitvoeren.

In 2020 bedroegen de middelen die aan onderzoek en ontwikkeling werden besteed 1.180.000 €.



ZIN - Brussel Noordwijk

ACTIEPLAN 2030



Triomf - Brussel gedecentraliseerd



Steden omvormen

ESG	VOORNAAMSTE DOD	AMBITIE	ACTIE	RESULTAAT 2019	RESULTAAT 2020	DOELSTELLING	TERMIJN
S		Het gebouw in de stad integreren	In dialoog zijn met de verschillende groepen betrokken partijen	94%	97%	100% van de projecten ¹ uitgevoerd in dialoog met de betrokken partijen	2021
			Gebouwen openstellen voor de stad en diens gemeenschap	94%	97%	100% van de projecten ¹ opengesteld naar de stad	2030
E		Gebouwen aanbieden die gemakkelijk toegankelijk zijn	Investeren in de buurt van openbaarvervoersknooppunten Investeren in mobiliteitshubs als er geen openbaarvervoersysteem beschikbaar is	62%	67%	100% van de portefeuille dat echte mobiliteitsoplossingen biedt	2030



Werkruimtes voorzien en hertekenen

ESG	VOORNAAMSTE DOD	AMBITIE	ACTIE	RESULTAAT 2019	RESULTAAT 2020	DOELSTELLING	TERMIJN
S	 	Gemeenschappen ontwikkelen en animeren	Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren	16 800 m ²	28 000 m ²	51 800 m ² coworking-ruimte	2023
E,S	 	Kwalitatieve activa aanbieden	Flexibele en aanpasbare gebouwen bouwen	49%	50%	100% aanpasbare projecten ¹	2030
			Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	1	1	0 incidenten met mensen	Doorlopend
				92%	81%	100% uitgevoerde controles op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming	Doorlopend
			Innovatieve projecten creëren: duurzaamheid, technische en technologische verbeteringen bevorderen	75%	78%	100% innoverende projecten ¹	2025
			Gebouwcertificeringen verkrijgen	97%	100%	100% gecertificeerde projecten ¹	2030

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Brederode Corner, Paradis Express, Quatuor, ZIN).



Verantwoordelijk zijn

ESG	VOORNAAMSTE DOD	AMBITIE	ACTIE	RESULTAAT 2019	RESULTAAT 2020	DOELSTELLING	TERMIJN
E	 	De strijd aangaan tegen de klimaatverandering en de impact ervan	De CO ₂ e-uitstoot die verband houdt met het energieverbruik van de gebouwen verminderen	25,8 kg CO ₂ e/m ²	24,1 kg CO ₂ e/m ²	19,9 Kg CO ₂ e/m ²	2030
E		De principes van kringlooeconomie aannemen	Bestaande elementen behouden en het materiaal hergebruiken	96%	100%	100% van de projecten ¹ onderworpen aan een inventaris van materialen	Doorlopend
E,S,G		Duurzame aankooppraktijken promoten	Leveranciers beoordelen en helpen bij hun inspanningen om te voldoen aan de vereisten voor verantwoordelijke aankopen	6%	100%	100% van de leveranciers beoordeeld op hun ESG-aspecten	2022
			Specifieke acties invoeren om onze leveranciers uit te dagen op ESG-niveau	-	Lopend	Uitgevoerd	2023
E		Rationeel gebruik maken van water	Waternutverbruik verminderen	266 l/m ²	213 l/m ²	226,5 l/m ²	2030
E		De druk op biodiversiteit verminderen	Het biodiversiteitsbeheer op verschillende sites bestuderen en de biodiversiteit van de bedrijfssite beheren	Lopend	Lopend	100% van de aanbevolen acties uitgevoerd	2025
E,S,G		De duurzame ontwikkeling van Befimmo bevorderen dankzij investeerders die zich aansluiten bij onze strategie en onze ESG-waarden	Financieringen valideren en uitvoeren die binnen het green financial framework vallen	-	-	Uitgevoerd	2030
G		Corruptie en omkoping in al hun vormen aanzienlijk terugdringen	Een beleid ontwikkelen en het proces uitvoeren in het kader van de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, op een proactieve basis	-	Uitgevoerd	Uitgevoerd	2021
S		Zorg dragen voor ons team en de gemeenschappen waar we actief zijn	De deelname aan transversale werkgroepen (innovatie, Comité B+, LynX) bevorderen	27%	56%	75% van het team neemt deel aan een transversale groep	2030

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Brederode Corner, Paradis Express, Quatuor, ZIN).



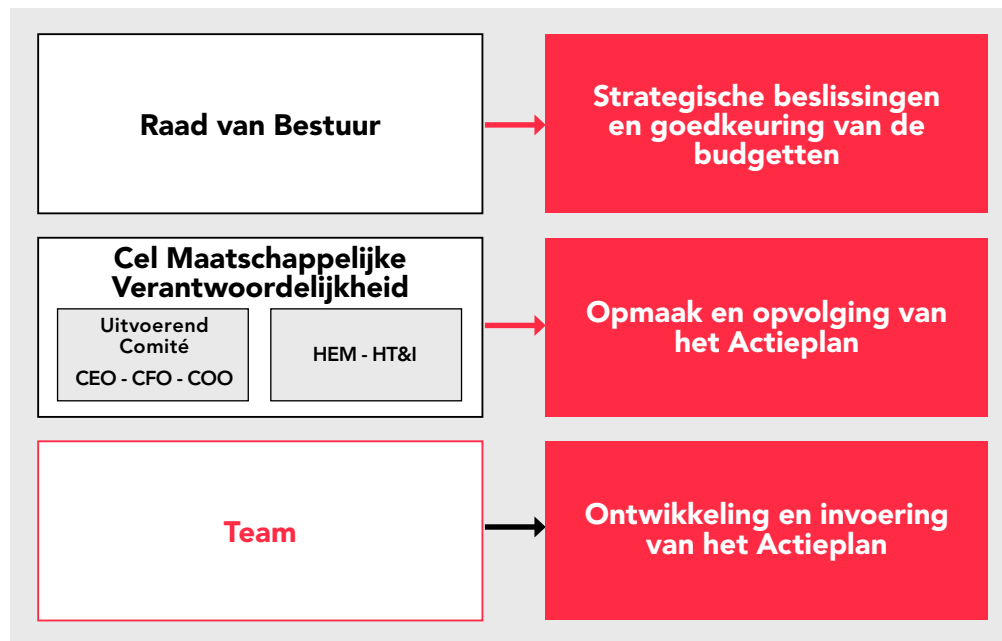
ESG	VOORNAAMSTE DOD	AMBITIE	ACTIE	RESULTAAT 2019	RESULTAAT 2020	DOELSTELLING	TERMIJN
E		De milieu-impact van het team verminderen	Papiergebruik verminderen	83%	88%	100% elektronische inkomende facturen	2022
				24%	91%	100% elektronische uitgaande facturen	2022
			Afvalproductie verminderen	26 kg/VTE	10 kg/VTE	0 kg afval/VTE	2030
			Flexibele en duurzame mobiliteit bevorderen Tenuitvoerleggen van : – Homeworking charter – Mobiliteitsbudget voor alternatieve vervoersoplossingen – Gebundelde mobiliteitsoplossingen	10%	14%	40% van het team heeft zijn mobiliteit aangepast	2025
G		Persoonlijke data beschermen	Kwesties in verband met het beheer van persoonsgegevens analyseren, superviseren en oplossen, met het oog op een proactief beheer van de bescherming en integriteit van deze gegevens (met inbegrip van ethische aspecten)	75%	100%	100% van de digitalisatieprojecten gecontroleerd in het kader van GDPR	Doorlopend
E,S,G		Transparant communiceren	Communicatie voeren en voortdurend verbeteren, overeenkomstig de geldende referentienormen	– 2 vrijwillige vragenlijsten: GRESB, CDP – 1 extra vragenlijst: MSCI – Gold Award voor EPRA SBPR	– 2 vrijwillige vragenlijsten: GRESB, CDP – 1 extra vragenlijst: MSCI – Gold Award voor EPRA SBPR	– Min. 2 vrijwillige vragenlijsten – Gold Award voor EPRA SBPR	Doorlopend
G		Een digitale handtekening ontwikkelen	De oplossing ontwikkelen	-	Uitgevoerd	Uitgevoerd	2020

DUURZAAMHEIDS- GOVERNANCE

*BEFIMMO'S MAATSCHAPPELIJKE
VERANTWOORDELIJKHEID IS
VOLLEDIG INGEBED IN HAAR
ALGEMENE STRATEGIE.*



Gateway - Brussel Luchthaven



Op het niveau van de Raad van Bestuur

De Bestuurders van Befimmo staan in voor de opmaak en de goedkeuring van budgetten en van belangrijke beslissingen inzake MVO, onder meer tijdens strategische raden en de driemaandelijks geplande vergaderingen bij de publicatie van de resultaten.

Maatschappelijke Verantwoordelijkheid maakt nu ook volledig deel uit van het dagelijks beheer van de Vennootschap.

Op strategisch niveau

De Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CMV) bestaat uit vijf personen, waarvan drie leden van het Uitvoerend Comité: de Chief Executive Officer (CEO), de Chief Financial Officer (CFO), de Chief Operating Officer (COO), de Head of Environmental Management (HEM) en de Head of Transformation & Impact (HT&I). Deze Cel komt om de zes maanden samen en staat in voor de opmaak en de opvolging van het Actieplan 2030¹, voor de toekenning van de gepaste middelen, en werkt actief mee aan de jaarlijkse Directiebeoordeling van het Milieumanagementsysteem ISO 14001. Maandelijks worden ook duurzaamheidsthema's besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité.

Op operationeel niveau

De Technische Cel Milieu (TCM), die uit vijf specialisten bestaat die tot taak hebben om de milieuprestatie van de portefeuille te verbeteren, komt geregeld bijeen en legt zich onder meer toe op de invoering van het Actieplan 2030. Onder deze specialisten is de Green Adviser, de toetser van de efficiëntie van de energie-investeringen op het terrein, terwijl een goed comfortniveau voor de huurders gewaarborgd wordt.

De Head of Transformation & Impact, lid van de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Deze heeft een zowel strategische rol (de strategie rond ESG-criteria uitstippelen, de relaties met de betrokken partijen beheren) als operationele rol (de duurzaamheidsprojecten coördineren en aansturen, het Actieplan 2030 beheren, optreden als intern adviseur voor de andere afdelingen en de medewerkers aansporen tot verandering).

Daarnaast is het departement Human Resources belast met de sensibilisering van alle teamleden om meer rekening te houden met Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, het opvolgen van de initiatieven en de verdere ontwikkeling van Befimmo's sterke bedrijfscultuur.

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

Alle andere teamleden zijn betrokken bij de Maatschappelijke Verantwoordelijkheidsbenadering van de Vennootschap, afhankelijk van hun vakgebied, en zijn zich bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het milieu. De doelstellingen beschreven in het Actieplan 2030 van de Vennootschap voor elke afdeling zijn de drijvende kracht naar een meer duurzame denkoefening.

Alle activiteiten in verband met Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, innovatie, digitalisatie en duurzaamheid worden gerealiseerd in samenwerking met het interne team Transformation & Impact van Befimmo.

1. Raadpleeg het Actieplan 2030 op pagina 67 van dit Verslag.

PRESTATIE- INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA

Befimmo rapporteert volgens de EPRA 'Sustainability Best Practices Recommendations'. Deze omvatten prestatiegegevensindicators over maatregelen op het vlak van milieu, sociale aspecten en governance, zoals samengevat in de tabel hierna.

De meest recente EPRA Sustainability Best Practices Recommendations' zijn grotendeels gebaseerd op de Global Reporting Initiative (GRI) Standards (editie 2016) en op het Construction and Real Estate Sector Supplement Disclosure, wat betekent dat alle EPRA-indicatoren die in de tabel zijn opgenomen, gekoppeld zijn aan een GRI Standard.

De tabel geeft aan waar de feitelijk gepubliceerde informatie te vinden is, door middel van verwijzingen naar paginanummers. Deze inhoud wordt gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (JFV) en/of in dit Duurzaamheidsverslag 2020 (DVE).

Befimmo deed een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool V werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht. Het verslag van Deloitte is te vinden op pagina 89.





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

EXTERNE CONTROLE	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE	GEGEVENS 2020	GEGEVENS 2019	PAGINA- REFERENTIE
Environmental Sustainability Performance Measures					
✓	Elec-Abs niet genormaliseerd	302-1	47,91 GWh	55,38 GWh	DVE 41-45
✓	Elec-LfL niet genormaliseerd	302-1	38,045 GWh	43,504 GWh	DVE 41-45
✓	DH&C-Abs genormaliseerd	302-1	1,82 GWh	2,08 GWh	DVE 41-45
✓	DH&C-LfL genormaliseerd	302-1	1,82 GWh	2,08 GWh	DVE 41-45
✓	Fuels-Abs genormaliseerd	302-1	52,17 GWh	54,89 GWh	DVE 41-45
✓	Fuels-LfL genormaliseerd	302-1	41,79 GWh	43,55 GWh	DVE 41-45
✓	Energy-Int niet genormaliseerd	CRE1	133,6 kWh/m²	144,4 kWh/m²	DVE 41-45
✓	GHG-Dir-Abs	305-1	3 387 tCO ₂ e	3 726 tCO ₂ e	DVE 41-45, 52-53, 83-85
✓	GHG-Indir-Abs - door eigenaar gecontroleerd gebouw	305-2	189 tCO ₂ e	225 tCO ₂ e	DVE 41-45
✓	GHG-Indir-Abs - door huurder gecontroleerd gebouw	305-2	7 106 tCO ₂ e	7 083 tCO ₂ e	DVE 41-45
	GHG-Dir-LfL	305-1	2 351 tCO ₂ e	2 473 tCO ₂ e	DVE 41-45, 52-53, 83-85
	GHG-Indir-LfL - door eigenaar gecontroleerd gebouw	305-2	158 tCO ₂ e	161 tCO ₂ e	DVE 41-45
	GHG-Indir-LfL - door huurder gecontroleerd gebouw	305-2	5 612 tCO ₂ e	5 834 tCO ₂ e	DVE 41-45
✓	GHG-Int	CRE3	14,14 kg CO ₂ e/m²	13,80 kg CO ₂ e/m²	DVE 41-45
✓	Water-Abs	303-5	136 784 m³	190 222 m³	DVE 48-49, 86
✓	Water-LfL	303-5	111 417 m³	135 376 m³	DVE 48-49, 86
✓	Water-Int	CRE2	212,99 l/m²	266,24 l/m²	DVE 48-49, 86
✓	Waste-Abs¹	306-3	Gerecycleerd: 60 178 ton	Gerecycleerd: 75 548 ton	DVE 46-47, 87-88
✓			Hergebruikt: 157 ton	Hergebruikt: 925 ton	DVE 46-47, 87-88
✓			Gecomposteerd: 2 ton	Gecomposteerd: 2 ton	DVE 46-47, 87-88
✓			Verbrand: 12 301 ton	Verbrand: 1 311 ton	DVE 46-47, 87-88
✓			Ingegraven of gestort: 160 ton	Ingegraven of gestort: 15 790 ton	DVE 46-47, 87-88
✓	Waste-LfL¹	306-3	Gerecycleerd: 3 807 ton	Gerecycleerd: 62 827 ton	DVE 46-47, 87-88
✓			Hergebruikt: 0 ton	Hergebruikt: 11 ton	DVE 46-47, 87-88
✓			Gecomposteerd: 2 ton	Gecomposteerd: 2 ton	DVE 46-47, 87-88
✓			Verbrand: 1 288 ton	Verbrand: 652 ton	DVE 46-47, 87-88
✓			Ingegraven of gestort: 1 ton	Ingegraven of gestort: 15 101 ton	DVE 46-47, 87-88
✓	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New construction/ refurbishment Outstanding 1 gebouw	BREEAM New construction/ refurbishment Outstanding 1 gebouw	DVE 33-35

1. Afval van het vastgoed in aanbouw (werken) en in exploitatie.

2. Eén certificering is in 2020 verlopen. Het betreft een gebouw dat is verkocht.

3. Als gevolg van de wijziging van de rapporteringsmethode in 2020 voor BREEAM (waarbij alleen rekening wordt gehouden met de certificeringen die nog van kracht zijn op het einde van de rapporteringsdatum) verschillen de gegevens voor 2019 van de gerapporteerde gegevens in het verslag van vorig jaar.

4. De certificering is in 2020 verstreken en wordt nu vernieuwd.

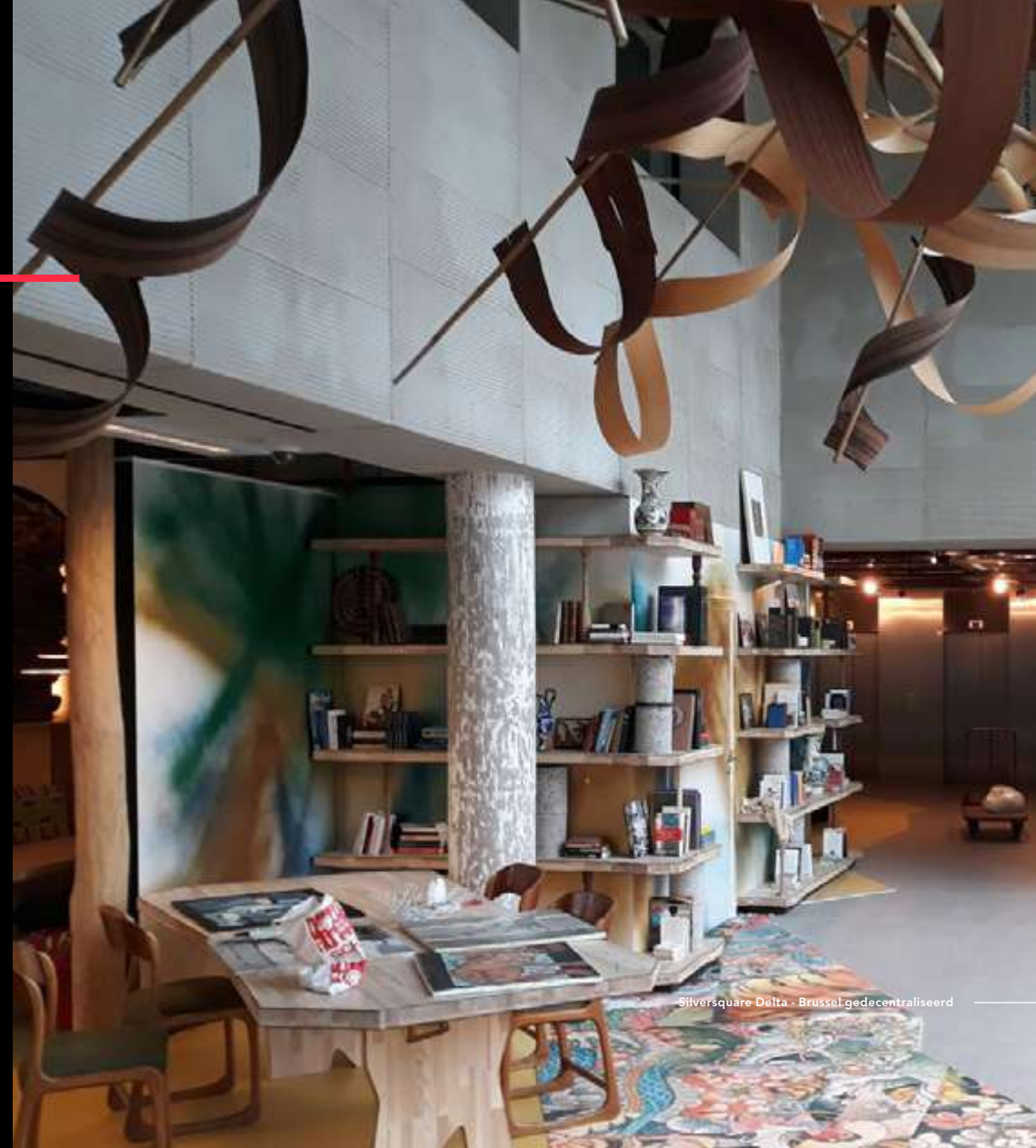
5. Categorie van de managers.

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

EXTERNE CONTROLE	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE	GEGEVENS 2020	GEGEVENS 2019	PAGINA- REFERENTIE
✓			BREEAM New construction/ refurbishment Excellent 5 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment Excellent 5 gebouwen	DVE 33-35
✓			BREEAM New construction/ refurbishment Very Good 6 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment Very Good 6 gebouwen	DVE 33-35
✓			BREEAM New construction/ refurbishment Good 3 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment Good 3 gebouwen	DVE 33-35
			BREEAM New construction/ refurbishment Niet gecertificeerd 100 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment Niet gecertificeerd 105 gebouwen	DVE 33-35
✓			BREEAM In-Use Very Good 2 gebouwen²	BREEAM In-Use Very Good 1 gebouw²	DVE 33-35
✓			BREEAM In-Use Good 1 gebouw³	BREEAM In-Use Good 1 gebouw³	DVE 33-35
			BREEAM In-Use Niet gecertificeerd 112 gebouwen	BREEAM In-Use Niet gecertificeerd 118 gebouwen³	DVE 33-35
Social Performance Measures					
✓	Diversity-Emp (M/F)	405-1	54% (M) - 46% (F)	53% (M) - 47% (F)	DVE 57
✓	Diversity-Pay² (M/F)	405-2	-12,23%	-5,35%	DVE 57
✓	Emp-Training	404-1	9 uur/jaar	33 uur/jaar	DVE 57
✓	Emp-Dev	404-3	100%	100%	DVE 57
✓	Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	15	9	DVE 57-58
✓	Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	16,0%	10,5%	DVE 57
✓	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	7	9	DVE 57-58
✓	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	7,5%	10,5%	DVE 57
✓	H&S Emp - Lost day rate	403-9	0,0%	0,0%	DVE 59
✓	H&S Emp - Injury rate	403-9	0,0%	0,0%	DVE 59
✓	H&S Emp - Absentee rate	403-9	5,0%	4,1%	DVE 59
✓	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-9	1,4%	2,3%	DVE 59
✓	H&S Emp - number of work related fatalities	403-9	0	0	DVE 59
✓	H&S-Asset	416-1	81%	92%	DVE 32, 68
✓	H&S-Comp	416-2	1	1	DVE 68
✓	Comty-Eng⁴	413-1	29%	25%	DVE 26
Governance Performance Measures					
✓	Gov-Board	102-22	10	10	JFV 114
N/A	Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process	JFV 121
N/A	Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process	JFV 143-146

BIJLAGEN

<i>Index van de GRI-inhoud</i>	<i>76</i>
<i>Methode</i>	<i>80</i>
<i>Energie- en milieuprestaties</i>	<i>83</i>
<i>Verslag inzake beperkte nazicht</i>	<i>89</i>
<i>Begrippenlijst</i>	<i>90</i>
<i>Algemene inlichtingen</i>	<i>92</i>
<i>Tot uw dienst</i>	<i>93</i>





Index van de GRI-inhoud¹

GRI-NORM	PRINCIPE	PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT ²	DOD
GRI 101: Basis-principes 2016				
GRI 102: Algemene principes 2016	1. Organisatieprofiel			
	102-1 Naam van de organisatie	JFV 214		
	102-2 Activiteiten, merken, producten en diensten	JFV 25		
	102-3 Ligging van het hoofdkantoor	JFV 214		
	102-4 Ligging van de operationele vestigingen	JFV 25, 50, 53, 62		
	102-5 Eigendomsstructuur en rechtsvorm	JFV 214		
	102-6 Afzetmarkten	JFV 25, 50, 53, 62		
	102-7 Omvang van de organisatie	JFV 51, 52, 62, 108, 154	√ ³	
	102-8 Information over medewerkers en andere werknemers	JFV 108, 109		8
	102-9 Bevoorradingsketen	JFV 32, 34, 56		
	102-10 Beduidende veranderingen binnen de organisatie en haar bevoorradingsketen	JFV 38, 55, 56, 222		
	102-11 Voorzorgsprincipe of -aanpak	JFV 7 DVE 40 Duurzaamheidsbeleid		
	102-12 Externe initiatieven	DVE 7, 18, 63		
	102-13 Lidmaatschap bij verenigingen	DVE 18		
	2. Strategie			
	102-14 Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	JFV 19 DVE 8		
	102-15 Voornaamste impact, risico's en kansen	JFV 7, 25, 30		
	3. Ethiek en integriteit			
	102-16 Waarden, principes, normen en gedragsregels	DVE 6, 55, 61, 71		16
	102-17 Mechanismen voor raadgeving en beheer van bezorgdheden inzake ethiek inzake ethiek	JFV 16, 141, 143 DVE 61, 71		16
	4. Governance			
	102-18 Governancestructuur	JFV 113 DVE 71		
	102-19 Delegatie van bevoegdheden	JFV 32, 122 DVE 71		
	102-20 Verantwoordelijkheid van het management inzake economische, milieu- en maatschappelijke aspecten	DVE 71		

1. Voor meer informatie inzake de GRI Standards, gelieve de officiële website van de GRI te raadplegen: <https://www.globalreporting.org>.

2. Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling; Befimmo doet beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 89 van het Duurzaamheidsverslag 2020.

3. Externe controle enkel voor de 'Geconsolideerd overzicht van de financiële staat' (Jaarlijks Financieel Verslag 2020, Verslag van de Commissaris pagina 204).



GRI CONTENT INDEX	METHODE	ENERGIE- EN MILIEUPRESTATIES	VERSLAG INZAKE BEPERKTE NAZICHT	BEGRIPPENLIJST	ALGEMENE INLICHTINGEN	TOT UW DIENST
-------------------	---------	------------------------------	---------------------------------	----------------	-----------------------	---------------

GRI-NORM	PRINCIPE		PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT ²	DOD
GRI 102: Algemene principes 2016	102-21	Raadpleging van de betrokken partijen over economische, milieu- en sociale aspecten	DVE 11, 18		16
	102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	JFV 90, 112 DVE 74		5,16
	102-23	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	JFV 112, 121		16
	102-24	Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	JFV 121		5,16
	102-25	Belangenconflicten	JFV 143		16
	102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het definiëren van het ondernemingsdoel, de waarden en de strategie	JFV 121 DVE 71		
	102-27	Gedeelde kennis van het hoogste bestuursorgaan	JFV 109, 114 DVE 71		4
	102-28	Evaluatie van de prestatie van het hoogste bestuursorgaan	JFV 121, 122 DVE 71		
	102-29	Identificatie en beheer van de economische, milieu- en maatschappelijke impact	JFV 123 DVE 11, 39		16
	102-30	Efficiëntie van risicobeheerprocessen	JFV 123, 141		
	102-31	Controle van economische, milieu- en maatschappelijke aspecten	DVE 39, 71		
	102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in de duurzaamheidsrapportering	DVE 71		
	102-33	Communicatie van de essentiële bezorgdheden	JFV 141 DVE 71		
	102-35	Remuneratiebeleid	JFV 124, 129		
	102-36	Proces voor de vaststelling van het remuneratiebeleid	JFV 124, 129		
	102-37	Betrokkenheid van de betrokken partijen in de remuneratie	JFV 124		16
	5. Engagement van de betrokken partijen				
	102-40	Lijst van de groepen van betrokken partijen	DVE 13, 18		
	102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	DVE 56		8
	102-42	Identificatie en selectie van de betrokken partijen	DVE 13, 18		
	102-43	Aanpak van het engagement van de betrokken partijen	DVE 13, 18		
	102-44	Belangrijke onderwerpen en vraagstukken die werden aangehaald	DVE 13, 18		
	6. Rapporteringspraktijk				
	102-45	Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekeningen opgenomen zijn	JFV 150 Alle entiteiten werden opgenomen.		
	102-46	Bepaling van de inhoud van het verslag en afbakening van de onderwerpen	Duurzaamheidsbeleid		
	102-47	Lijst van materiële onderwerpen	DVE 14		
	102-48	Herformulering van informatie	DVE 80, 92		
	102-49	Wijzigingen in de rapportering	DVE 80, 92		
	102-50	Rapporteringsperiode	DVE 92		

1. Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling; Befimmo doet beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 89 van het Duurzaamheidsverslag 2020.



GRI-NORM	PRINCIPE		PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT ²	DOD
GRI 102: Algemene principes 2016	102-51	Datum van het meest recente verslag	DVE 92		
	102-52	Rapporteringscyclus	DVE 92		
	102-53	Contactpersonen voor vragen over het verslag	DVE 93, 94		
	102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI Standards	DVE 7, 92 Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de GRI Standards, optie Core. GRI-rapportering		
	102-55	Index van de GRI-inhoud	DVE 76 GRI-rapportering		
	102-56	Extern nazicht	DVE 89		
	103-1	Toelichting van het materiële onderwerp en afbakening ervan	DVE 11		
GRI 103: Management-aanpak 2016	103-2	De managementaanpak en zijn componenten	DVE 11		1,5,8,16
	103-3	Evaluatie van de managementaanpak	DVE 11		
SPECIFIEKE NORMEN VERBONDEN AAN EEN UITDAGING (MATERIËLE UITDAGINGEN)					
GRI 200: ECONOMISCHE UITDAGINGEN					
GRI 201: Economische prestatie 2016	201-1	Gegenereerde en uitgekeerde directe economische waarde	JFV 70, 153	√ ^p	5,7,8,9
	201-2	Financiële betrokkenheid en andere risico's en kansen ten gevolge van de klimaatverandering	JFV 130, 192, 194	√ ²	13
	201-3	Verplichtingen verbonden aan het plan met vaste prestaties en andere pensioenplannen	JFV 192, 194	√ ²	
GRI 205: Anticorruptie 2016	205-2	Communication en opleiding over anticorruptiebeleiden en -procedures	100%		16
	205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en genomen maatregelen	Er was tijdens het voorbije boekjaar geen enkel incident van corruptie.		16
GRI 206: Anticoncurrerend gedrag 2016	206-1	Wettelijke acties voor anticoncurrerend gedrag, antitrust en monopolistische praktijken	Er waren in het voorbije boekjaar geen rechtsvorderingen wegens anticoncurrerend gedrag, inbreuken op de antitrustwetten en monopolistische praktijken.		16
GRI 300: MILIEU-UITDAGINGEN					
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	DVE 41, 83	√	7,8,12,13
	302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	DVE 41, 83		7,8,12,13
	302-3	Energie-intensiteit	DVE 41, 83	√	7,8,12,13
	302-4	Vermindering van het energieverbruik	DVE 41, 83		7,8,12,13
	302-5	Verlaging van de energie-eisen van producten en diensten	DVE 41, 83		7,8,12,13
GRI 303: Water en afvalwater 2018	303-3	Wateronttrekking per bevoorradingsbron	DVE 48, 86		6,8,12
	303-5	Gerecycleerd en hergebruikt water	DVE 48, 86	√	6,8,12
GRI 305: Uitstoot 2016	305-1	Rechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 1)	DVE 41, 83	√	3,12,13,15
	305-2	Onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 2)	DVE 41, 83	√	3,12,13,15
	305-3	Andere onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 3)	DVE 41, 52, 83	√	3,12,13,15
	305-4	Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen	DVE 41, 83	√	13,15
	305-5	Vermindering van de broeikasgassen	DVE 41, 83		13,15

1. Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling; Befimmo doet beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 89 van het Duurzaamheidsverslag 2020.

2. Deze cijfers werden geauditeerd door de Commissaris (Jaarlijks Financieel Verslag 2020, Verslag van de Commissaris pagina 204).



GRI-NORM	PRINCIPE		PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT ²	DOD
GRI 306: Afval 2020	306-3	Geproduceerd afval	DVE 46, 87	✓	3,6,12
GRI 307: Conformiteit met milieu-eisen 2016	307-1	Het niet naleven van milieuwetten -regelgevingen	Er waren in het voorbije boekjaar geen sancties voor niet-naleving.		16
GRI 308: Milieu-evaluatie van de leveranciers 2016	308-1	Nieuwe leveranciers dat geanalyseerd werden door middel van milieucriteria	DVE 51		12
	308-2	Negatieve milieu-impact in de bevoorradingsketen en genomen maatregelen	DVE 51		12
GRI 400: MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN					
GRI 401: Tewerkstelling 2016	401-1	Nieuw aangeworven medewerkers en rotatiegraad van het personeel	DVE 57, 74	✓	5,8
	401-2	Voordelen aan voltijdse medewerkers die niet gelden voor tijdelijke of deeltijdse medewerkers	DVE 56, 74		8
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2018	403-9	Arbeidsongevallen	DVE 59, 74	✓	3,8
GRI 404: Opleiding en onderwijs 2016	404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar per medewerker	DVE 56, 57, 59, 74	✓	4,5,8
	404-2	Programma's voor de opwaardering van de vaardigheden van de medewerkers en programma's voor overgangsbijstand	DVE 56, 57		8
	404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	DVE 57, 74	✓	5,8
GRI 405: Diversiteit en insluiting 2016	405-1	Diversiteit van de bestuursinstanties en de medewerkers	DVE 58, 74		5,8
	405-2	Genderbezoldigingsverhouding	DVE 57, 74	✓	5,8,9
GRI 406: Niet-discriminatie 2016	406-1	Discriminatie-incidenten en genomen corrigerende maatregelen	DVE 62		5,8,16
GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016	413-1	Operaties die de lokale gemeenschappen omvatten, effectenstudies en ontwikkelingsprogramma's	DVE 26, 60, 74	✓	
GRI 414: Maatschappelijke evaluatie van de leveranciers 2016	414-1	Nieuwe leveranciers die gecontroleerd werden op het gebruik van maatschappelijke criteria	DVE 23, 51		5,8,16
	414-2	Negatieve maatschappelijke impact op de bevoorradingsketen en genomen maatregelen	DVE 40		5,8,16
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016	416-1	Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	DVE 32	✓	
	416-2	Incidenten van niet-conformiteit inzake de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	DVE 32	✓	16
GRI 417: Marketing en etikettering 2016	417-1	Vereisten voor informatie inzake producten en diensten evenals etikettering	DVE 33, 74		12
	417-3	Incidenten van niet-conformiteit inzake marketingcommunicatie	Er waren in het voorbije boekjaar geen incidenten van niet-conformiteit inzake marketingcommunicatie.		16
GRI 419: Socio-economische conformiteit 2016	419-1	Het niet naleven van maatschappelijke en economische wetten en regelgevingen	Er waren geen sancties tijdens het voorbije boekjaar.		16
ENVIRONMENT					
CRE1: Energie-intensiteit van de gebouwen 2016			DVE 41, 74, 83	✓	7,8,12,13
CRE2: Waterintensiteit van de gebouwen 2016			DVE 48, 74, 86	✓	6,8,12
CRE3: Intensiteit van de broeikasgassen van de gebouwen 2016			DVE 41, 74, 83	✓	13,15
PRODUCTVERANTWOORDELIJKHEID					
CRE8: Type en aantal certificaties, ratings en labels voor nieuwe constructies, management, bezetting en herontwikkeling 2016			DVE 33, 74	✓	4,6,7,8,10, 11,12,13

1. Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling; Befimmo doet beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 89 van het Duurzaamheidsverslag 2020.



Methode

Directe energie (gas en stookolie), indirecte energie (elektriciteit en warmtenetwerk), water, uitstoot van broeikasgassen

Sinds 2017, maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo geconsolideerd te presenteren.

Voor haar niet-financiële rapportering 2020 heeft Befimmo, om beter te beantwoorden aan de internationale normen, het concept van door de eigenaar beheerste gebouwen en door de huurders beheerste gebouwen uitgebreid door de gebouwen waarvoor Befimmo energie aankoopt, meer in detail te beschrijven.

Algemene opmerkingen

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

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

- de controle en de update van de omzettingsfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO₂e-uitstoot en ook de aanpassing van de omzettingsfactoren die in het kader van de rapportering over het afval worden gebruikt
- de wijziging of aanpassing van bepaalde oppervlaktes, na werken en/of hermetingen

- de verbetering van ontbrekende of foute historische gegevens, onder meer na de ontvangst van creditnota's of eindfacturen voor energie en water

Interpretatie van de gegevens van de tabellen van de milieuraapportering¹

Befimmo is van plan haar rapportering te blijven opsplitsen volgens het type gebouw, door de gebouwen in te delen als Low-Rise Office gebouwen met maximaal drie verdiepingen, Mid-Rise Office gebouwen met minimaal vier verdiepingen en maximaal acht verdiepingen, en High-Rise Office gebouwen met minimaal negen verdiepingen. Deze aanpak maakt een analyse vanuit een andere hoek mogelijk en ook de benutting van bepaalde specifieke gegevens.

LOW-RISE OFFICE	MID-RISE OFFICE	HIGH-RISE OFFICE
100 036 m ²	443 409 m ²	231 890 m ²

Beheer van de verbruiksgegevens

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

De telemonitoring beslaat vandaag 75% van de oppervlakte van de portefeuille. De ingezamelde gegevens dekken meestal alle

verbruik en productie (water, gas en elektriciteit). Deze centralisering van de gegevens en de online toegang in real time tot deze gegevens maakt het enerzijds mogelijk om eventuele storingen in de werking van de technische installaties op afstand te identificeren en zo onmiddellijk de nodige corrigerende acties te kunnen ondernemen en anderzijds om de energieprestatie van elk gebouw te beoordelen en zo de te overwegen prioritaire toekomstige investeringen te bepalen.

Wat het beheer van de gegevens van het elektriciteitsverbruik betreft, splitst Befimmo verder de privative en gemeenschappelijke gegevens uit van de gebouwen waarvoor ze zelf het energieleveringscontract beheerst. Voor de gebouwen waarvan Befimmo geen houder is van de bevoorradingscontracten, vraagt de Technische Cel Milieu de huurders rechtstreeks naar de nodige gegevens over het verbruik en/of de vernieuwing van de nodige machtigingen om de gegevens te krijgen via de netwerkbeheerders. Deze situatie wordt marginaal aangezien Befimmo besloten heeft de energiemeters te beheren voor de nieuwe huuroverkomsten, om de oorsprong van de verbruikte energie te kunnen garanderen.

Sinds 2015 heeft Befimmo het gebruik van statistische modellen gesystematiseerd, om anomalieën in het verbruik van elektriciteit, water en gas richter te kunnen opsporen. Deze modellen maken het mogelijk om vooruit te lopen op het toekomstige verbruik op basis van de energiesignatuur van het gebouw en van de werkingsuren.

Deze modellen zijn relevanter dan alarmen die afgaan wanneer een maximumdrempel overschreden wordt en maken het mogelijk om zelfs uiterst gering oververbruik vergeleken met het totale verbruik te detecteren.

Voor haar rapportering 2020 maakte Befimmo de keuze om alle gegevens waarover ze beschikte, mee te delen, er rekening mee houdend dat ze een deel van de gebouwen op dat gebied maar beperkt beheerst en dat de productie- en/of verbruiksgegevens niet altijd toegankelijk of beschikbaar zijn.

Bepaling van de mate van onzekerheid van de gegevens

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

Bovendien blijft Befimmo haar vereisten op het vlak van keuze, plaatsing, onderhoud en preventieve vervanging van de meetuitrusting in haar gebouwen verder uitwerken en verstrengen om de risico's van verloren of vertekende informatie tot een minimum te beperken.

1. De oppervlaktes van de gebouwen verkocht of aangekocht in de loop van het jaar zijn opgenomen in de totale oppervlakte van de portefeuille, gebruikt voor de milieuraapportering.



Rapporteringsperimeter

De totale verhuurbare oppervlakte die boven elke tabel wordt vermeld, komt overeen met de oppervlaktes van de gebouwen in gebruik tijdens het verslagjaar.

De rapporteringsperimeter voor absolute indicatoren wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarop de bekomen gegevens betrekking hebben voor de aangemerkte periode. Deze wordt rechtstreeks beïnvloed bij verkoop en/of aankoop.

Berekening bij gelijkblijvende perimeter

De berekening, bij gelijkblijvende perimeter (Like-for-Like (LfL)), wordt uitgedrukt in percentage verschil van jaar tot jaar. Dit geeft onder meer een beeld van de evolutie in de tijd van een indicator. Door de uitsluiting van de variaties die aan wijzigingen in de vloeroppervlakte te wijten zijn (als gevolg van grote renovaties, aankopen of verkopen), is het mogelijk om de bekomen resultaten te analyseren, te vergelijken en te verklaren ten opzichte van de vooropgestelde doelstellingen. De berekening bij gelijkblijvende perimeter houdt wel geen rekening met de schommelingen in de bezetting van de gebouwen.

De rapporteringsperimeter voor Like-for-Like indicatoren wordt uitgedrukt als de oppervlakte van de gebouwen die in gebruik zijn gedurende de twee volledige periodes die worden vergeleken en waarvoor alle gegevens zijn verkregen.

Berekening van het specifiek verbruik (kWh/m² en l/m²) en de intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen (kg CO₂e/m²)

In 2020 zijn de berekeningsmethoden voor het specifieke energieverbruik (kWh/m²) en de daarmee samenhangende intensiteit van de CO₂e-uitstoot (kg CO₂e/m²) op elkaar afgestemd.

De volgende gebouwen zijn nu uit de perimeter gehaald:

- de gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan
- de gebouwen met een andere bestemming dan kantoren (voor 2020 werden een deel van een gebouw dat een binnenzwembad/fitnessruimte huisvest, een gebouw met enkel douches en een dienstengebouw uitgesloten)
- de gebouwen met onvolledige verbruiksgegevens
- de gebouwen die verkocht of aangekocht werden tijdens het verslagjaar
- de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%¹ (berekend op basis van de kwartaalbezettingshistoriek en de bezette oppervlakte)

De methodologie is met terugwerkende kracht aangepast, met inbegrip van het referentiejaar 2016.

De doelstelling om onze CO₂e-uitstoot tegen 2030 met 33% te verminderen ten opzichte van het referentiejaar 2016 blijft ongewijzigd. Aangezien het uitstootniveau van het referentiejaar echter is geactualiseerd, is de in 2030 te bereiken streefwaarde gewijzigd (van 18,1 kg CO₂e/m² naar 19,9 kg CO₂e/m²).

Rapportering van de CO₂e-uitstoot en uitstootfactoren

Voor de rapportering over de CO₂e-uitstoot verbonden aan haar activiteiten, volgt Befimmo de aanbevelingen en de methodologie van het [Greenhouse Gas Protocol](#) (GHG Protocol). Dit is de internationale meetmethode die regeringsleiders en bedrijven het meest gebruiken om de uitstoot van broeikasgassen te begrijpen, te kwantificeren en te beheren.

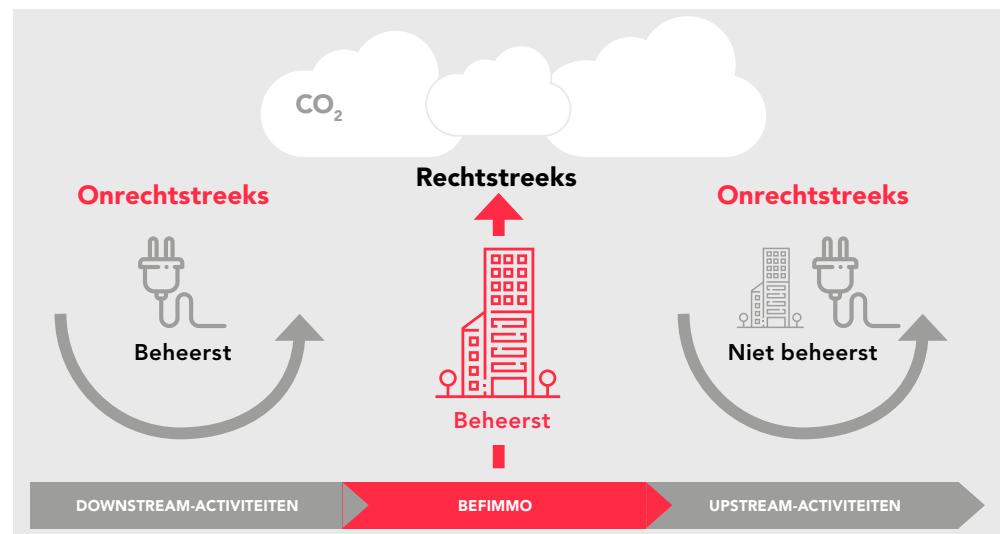
Praktisch onderscheidt Befimmo de emissies volgens het schema, namelijk de uitstoot:

- die 'rechtstreeks beheerst' wordt, verbonden aan brandstoffen (gas, stookolie) aangekocht door de eigenaar voor verwarmingsdoeleinden

- die 'onrechtstreeks beheerst' wordt, verbonden aan elektriciteit en warmte aangekocht door de eigenaar voor (1) gedeelde installaties (HVAC, verlichting van gemeenschappelijke delen, parkings, liften, enz.) en (2) voor oppervlaktes van huurders. (1) en (2) worden apart vermeld in de indicatortabellen
- die 'onrechtstreeks niet beheerst' wordt, verbonden aan het gebruik van elektriciteit, warmte, brandstoffen aangekocht door de huurders in gebouwen die niet gecontroleerd worden door de Vennootschap

Daarnaast worden de berekeningen van de CO₂e-uitstoot herzien en aangepast, de historische gegevens inbegrepen, naargelang de nieuwe informatie die de huurders meedelen over hun contracten voor de levering van privatieve energie.

Voor de berekening van de niet-beheerste onrechtstreekse CO₂e-uitstoot maakt Befimmo gebruik van de uitstootfactor die het IEA (International Energy Agency) aanreikt en updatet.



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



CO₂e-UITSTOOTFACTOREN (KG CO₂e/KWH)

TYPE	2016	2017	2018	2019	2020
Gas ¹	188	188	188	188	188
Niet-hernieuwbare elektriciteit België ²	172	170	169	169	169
Groene elektriciteit	0	0	0	0	0
Warmtenetwerk Luxemburg ³	43	0	0	0	43
Warmtenetwerk Brussel Luchthaven	227	227	227	227	227

CO₂e-UITSTOOTFACTOREN (KG CO₂e/L) (KG CO₂e/KM)

TYPE	2016	2017	2018	2019	2020	UNITS
Diesel	2,511	2,511	2,511	2,515	2,515	kg CO ₂ e/liter
Benzine	2,264	2,264	2,264	2,258	2,258	kg CO ₂ e/liter
Niet-Befimmo wagens	0,167	0,167	0,167	0,170	0,170	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (korte vlucht) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (lange vlucht) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (korte vlucht) business	0,468	0,468	0,468	0,468	0,468	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (lange vlucht) business	0,477	0,477	0,477	0,477	0,477	kg CO ₂ e/km
Trein	0,048	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO ₂ e/km

Niet van toepassing

De vermelding 'n.v.t.' op verschillende plaatsen in de tabellen van de gegevensanalyse betekent 'niet van toepassing'.

Deze vermelding geldt:

- wanneer een gebouw niet tot de portefeuille behoorde op de datum van de rapportering
- wanneer de gegevens niet beschikbaar zijn
- voor de perimeter in verband met de productie van hernieuwbare energie, die niet gemeten wordt

Algemeen worden de gegevens van privaat elektriciteitsverbruik die rechtstreeks afkomstig zijn van informatie die ontvangen werd van de huurders die beschikken over een eigen regiemeter en eigen energiecontracten die echter niet nader bepaald zijn, als niet-hernieuwbare energie verwerkt.

Wanneer het type leveringscontract bekend is, worden enkel de als '100% groene' contracten als groen beschouwd en wordt er een CO₂e-uitstootpercentage van nul toegepast voor de markt-based indicatoren.

1. Bron: Engie
2. Bron: IEA (International Energy Agency)
3. Bron: Luxembourg stad

Ikaros - Brussel rand





INDEX VAN DE GRI-INHOUD

METHODE

ENERGIE- EN MILIEUPRESTATIES

VERSLAG INZAKE BEPERKTE NAZICHT

BEGRIPPENLIJST

ALGEMENE INLICHTINGEN

TOT UW DIENST

Energie- en milieuprestaties

Energieverbruik en gerelateerde BKG-uitstoot

		EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE	EENHEDEN	2008	2016	2017	2018	2019	2020	EXTERN BEPERKT NAZICHT 2020	LOW-RISE OFFICE 2020	MID-RISE OFFICE 2020	HIGH-RISE OFFICE 2020
TOTAAL PORTEFEUILLE	Oppervlakte			m²	842 801,0	888 227,5	933 125,5	900 547,3	905 161,3	775 334,6		100 036,0	443 409,0	231 890,2
Total - Absolute	Totaal energieverbruik			GWh	119,7	136,7	133,6	128,5	112,3	101,9		12,1	54,7	35,2
	Totaal brandstofverbruik	Fuels-Abs	302-1	GWh	69,1	67,3	64,1	62,6	54,9	52,2	✓	8,2	28,6	15,4
	Totaal verbruik met betrekking tot het verwarmings- en koelingsnetwerk	DH&C Abs	302-1	GWh	0,0	3,0	3,5	2,4	2,1	1,8	✓	0,0	0,8	1,0
	Aangekochte elektriciteit			GWh	50,5	65,2	65,3	62,4	53,8	46,5		3,9	25,0	17,7
	Autoproductie zonnepanelen			MWh	0,0	383,9	443,0	430,3	507,2	500,3		0,0	374,7	125,7
	Autoproductie warmtekraftkoppeling			MWh	0,0	828,6	335,9	740,7	1 225,8	978,3		0,0	0,0	978,3
	Gebruikte elektriciteit voor mobiliteitsdoeleinden (opladen van voertuigen)			MWh	0,0	0,0	6,2	11,5	30,9	34,1		0,0	30,3	3,8
	Elektriciteit opgewekt en teruggeleverd aan het net			MWh	0,0	12,7	84,0	56,5	98,9	81,3		0,0	20,6	60,6
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen	Elec-Abs	302-1	GWh	50,5	66,4	66,0	63,5	55,4	47,9	✓	3,9	25,3	18,7
	BKG-uitstoot verbonden aan het totaal energieverbruik - Market-based			t CO ₂ e	21 886,8	13 135,3	12 761,9	12 579,8	11 033,4	10 682,0		1 731,8	5 823,0	3 127,2
Total - Intensity	BKG-uitstoot verbonden aan het totaal energieverbruik - Location-based			t CO ₂ e	27 132,5	24 096,6	23 512,8	22 963,6	20 152,7	18 370,3		2 227,2	9 847,8	6 295,3
	Perimeter			m²	377 751,6	759 016,5	741 900,6	764 645,6	679 774,6	627 562,3		55 493,0	376 949,1	195 120,2
	Specifiek energieverbruik	Energy-Int	CRE1	kWh/m²	221,4	166,0	152,1	149,3	144,4	133,6	✓	130,9	133,7	134,2
	BKG-uitstoot verbonden aan het energieverbruik - Market-based	GHG-Int	CRE3	kg CO ₂ e/m²	37,1	15,5	14,3	14,2	13,8	14,1	✓	16,9	14,4	12,2
	BKG-uitstoot verbonden aan het energieverbruik - Location-based			kg CO ₂ e/m²	50,2	29,22	26,7	26,5	25,8	24,1		23,7	24,1	24,1
Total - LfL	Perimeter			m²	293 787,1	567 397,3	592 263,3	623 245,3	613 406,3					
	Totaal stookolieverbruik (jaar 2020)			GWh	27,6	41,1	40,9	41,2	41,8		✓			
	Totaal brandstofverbruik			GWh	44,1	46,1	42,6	44,0	43,6					
	Like-for-like totaal brandstofverbruik	Fuels_LfL	302-1	%	-37,4%	-11,0%	-3,9%	-6,2%	-4,0%		✓			
	Totaal verbruik met betrekking tot het verwarmings- en koelingsnetwerk (jaar 2020)			GWh	0,0	0,8	1,8	1,8	1,8					
	Totaal verbruik met betrekking tot het verwarmings- en koelingsnetwerk			GWh	0,0	3,0	3,5	2,4	2,1					
	Like-for-Like verbruik met betrekking tot het verwarmings- en koelingsnetwerk	DH&C-LfL	302-1	%	n.v.t.	-73,6%	-48,8%	-24,6%	-12,5%		✓			
	Totaal elektriciteitsverbruik (jaar 2020)			GWh	21,1	33,3	36,4	36,4	38,0		✓			
	Totaal elektriciteitsverbruik			GWh	29,0	40,2	42,0	42,2	43,5					
	Like-for-Like totaal elektriciteitsverbruik	Elec-LfL	302-1	%	-27,3%	-17,3%	-13,4%	-13,9%	-12,5%		✓			



INDEX VAN DE GRI-INHOUD		METHODE		ENERGIE- EN MILIEUPRESTATIES		VERSLAG INZAKE BEPERKTE NAZICHT		BEGRIPPENLIJST		ALGEMENE INLICHTINGEN		TOT UW DIENST			



INDEX VAN DE GRI-INHOUD		METHODE		ENERGIE- EN MILIEUPRESTATIES		VERSLAG INZAKE BEPERKTE NAZICHT		BEGRIPPENLIJST		ALGEMENE INLICHTINGEN		TOT UW DIENST	



INDEX VAN DE GRI-INHOUD	METHODE	ENERGIE- EN MILIEUPRESTATIES	VERSLAG INZAKE BEPERKTE NAZICHT	BEGRIPPENLIJST	ALGEMENE INLICHTINGEN	TOT UW DIENST
-------------------------	---------	------------------------------	---------------------------------	----------------	-----------------------	---------------

Waterverbruik

		EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE	EENHEDEN	2008	2016	2017	2018	2019	2020	EXTERN BEPERKT NAZICHT 2020	LOW-RISE OFFICE 2020	MID-RISE OFFICE 2020	HIGH-RISE OFFICE 2020
TOTAAL PORTEFEUILLE	Oppervlakte			m²	842 801,0	888 227,5	933 125,5	900 547,3	905 161,3	775 334,6		100 036,0	443 408,4	231 890,2
Water - Absolute	Totaal waterverbruik	Water-Abs	303-5	m³	104 789,0	240 255,7	242 361,7	223 277,3	190 222,4	136 784,0	✓	5 286,8	54 551,5	76 945,7
	Waarvan regenwater en grijs water			m³	0,0	11 854,7	7 332,4	3 441,9	2 913,7	6 663,7		245,8	3 447,6	2 970,3
	Waarvan boorwater			m³	0,0	1 986,9	5 327,8	9 068,9	8 197,5	3 544,5		0,0	1 449,0	2 095,5
	Totaal verbruik ban regen-/grijs/boorwater			m³	0,0	13 841,6	12 660,2	12 510,8	11 111,2	10 208,1		245,8	4 896,6	5 065,8
Water - Intensity	Perimeter			m²	355 403,5	792 075,5	737 905,6	696 710,6	600 322,3	554 289,6		49 259,0	309 910,4	195 120,2
	Totaal waterverbruik	Water-Int	CRE2	l/m²	284,4	265,2	257,3	236,9	266,2	213,0	✓	97,1	163,8	320,3
	Totaal verbruik ban regen-/grijs/boorwater			l/m²	0,0	17,5	15,5	17,9	18,5	17,4		5,0	14,0	26,0
Water - LfL	Perimeter			m²	169 382,4	505 408,6	541 469,6	518 717,6	479 848,2					
	Totaal waterverbruik (jaar 2020)			m³	26 340,7	95 655,7	106 113,6	103 373,5	111 417,4		✓			
	Totaal waterverbruik			m³	49 718,5	132 903,5	140 271,1	127 029,3	135 376,0					
	Like-for-Like evolutie	Water-LfL	303-5	%	n.v.t.	-9,7%	-44,8%	-19,9%	-30,6%		✓			



Afval

INDEX VAN DE GRI-INHOUD		METHODE		ENERGIE- EN MILIEUPRESTATIES		VERSLAG INZAKE BEPERKTE NAZICHT		BEGRIPPENLIJST		ALGEMENE INLICHTINGEN		TOT UW DIENST		
		EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE	EENHEDEN	2008	2016	2017	2018	2019	2020	EXTERN BEPERKT NAZICHT 2020	LOW-RISE OFFICE 2020	MID-RISE OFFICE 2020	HIGH-RISE OFFICE 2020
TOTAAL PORTEFEUILLE	Oppervlakte			m²	842 801,0	888 227,5	933 125,5	900 547,3	905 161,3	775 334,6		100 036,0	443 408,4	231 890,2
Waste - Absolute	Totaal afval	Waste-Abs	306-3	t		3 284,7	11 938,4	54 762,4	93 576,6	72 796,8	✓	183,3	2 211,7	70 401,8
	Waarvan gerecycleerd	Waste-Abs	306-3	t		2 427,4	10 557,9	53 118,3	75 548,4	60 177,6	✓	55,0	1 313,2	58 809,4
	Waarvan hergebruikt	Waste-Abs	306-3	t		35,9	17,2	40,8	924,8	156,5	✓	0,0	0,0	156,5
	Waarvan gecomposteerd	Waste-Abs	306-3	t		4,7	2,0	0,0	1,8	2,1	✓	0,4	0,3	1,4
	Waarvan verbrand	Waste-Abs	306-3	t		812,4	1 343,4	1 565,3	1 311,2	12 300,6	✓	127,9	898,3	11 274,5
	Waarvan ingegraven of naar de stortplaats	Waste-Abs	306-3	t		4,3	17,9	37,9	15 790,3	160,0	✓	0,0	0,0	160,0
	Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan werken			t		1 635,7	9 570,6	52 339,8	91 243,2	71 361,1		0,0	1 312,1	70 048,9
	Waarvan gerecycleerd			t		1 554,1	9 201,1	52 075,6	74 546,5	59 563,7		0,0	876,4	58 687,3
	Waarvan hergebruikt			t		35,9	16,8	40,8	924,8	156,5		0,0	0,0	156,5
	Waarvan gecomposteerd			t		0,0	2,0	0,0	0,4	0,0		0,0	0,0	0,0
	Waarvan verbrand			t		45,7	350,7	223,3	671,3	11 640,9		0,0	435,8	11 205,1
	Waarvan ingegraven of naar de stortplaats			t		0,0	0,0	0,0	15 100,2	0,0		0,0	0,0	0,0
	Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie			t		1 640,4	2 343,5	2 183,5	1 633,6	1 269,0		183,2	898,1	187,7
	Waarvan gerecycleerd			t		869,1	1 353,3	1 038,1	992,2	607,2		54,9	435,3	117,0
	Waarvan hergebruikt			t		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
	Waarvan gecomposteerd			t		4,7	0,0	0,0	1,4	2,1		0,4	0,3	1,4
	Waarvan verbrand			t		766,7	990,2	1 145,4	640,0	659,7		127,9	462,5	69,4
	Waarvan ingegraven of naar de stortplaats			t		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
	Totaal gevaarlijk afval verbonden aan werken			t		4,6	20,8	234,4	691,1	162,4		0,0	0,0	162,4
	Waarvan gerecycleerd			t		0,3	0,0	0,0	1,0	2,4		0,0	0,0	2,4
	Waarvan hergebruikt			t		0,0	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
	Waarvan gecomposteerd			t		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
	Waarvan verbrand			t		0,0	2,6	196,6	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
	Waarvan ingegraven of naar de stortplaats			t		4,3	17,9	37,8	690,1	160,0		0,0	0,0	160,0
	Totaal gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie			t		3,9	3,5	4,7	8,7	4,3		0,1	1,5	2,7
	Waarvan gerecycleerd			t		3,9	3,5	4,6	8,7	4,3		0,1	1,5	2,7
	Waarvan hergebruikt			t		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
	Waarvan gecomposteerd			t		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
	Waarvan verbrand			t		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
	Waarvan ingegraven of naar de stortplaats			t		0,0	0,0	0,1	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0



INDEX VAN DE GRI-INHOUD		METHODE		ENERGIE- EN MILIEUPRESTATIES		VERSLAG INZAKE BEPERKTE NAZICHT		BEGRIPPENLIJST		ALGEMENE INLICHTINGEN		TOT UW DIENST	



Verslag inzake beperkte nazicht

VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR INZAKE HET BEPERKTE NAZICHT VAN GESELECTEERDE MILIEU-, MAATSCHAPPELIJKE-, EN BESTUURINDICATOREN GEPUBLICEERD IN HET DUURZAAMHEIDSVERSLAG 2020 VAN BEFIMMO NV VOOR HET JAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

Aan de raad van bestuur

In onze bevoegdheid van onafhankelijke auditor van de vennootschap en ingevolge uw opdracht, hebben wij beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot geselecteerde milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren (de "Gegevens") gepubliceerd in het document duurzaamheidsverslag 2020 van Befimmo NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020. Deze Gegevens zijn gedefinieerd volgens de "Global Reporting Initiative" (GRI), EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3de versie, september 2017) en de "GHG protocol guidelines" scope I, II, III standaarden. Deze Gegevens zijn geselecteerd door het management van Befimmo en worden geïdentificeerd door het teken ✓ in de tabellen op pagina 52, 74, 76-79 en 83-88 van het duurzaamheidsverslag 2020¹.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot de Gegevens met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en omvatten enkel de weerhouden milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren van Befimmo NV met inbegrip van Fedimmo NV, Axento NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Loi 52 NV, ZIN in Noord NV en ZIN in Noord 2025 NV (samen de "Groep"). De onderstaande verklaring is bijgevolg enkel van toepassing op deze Gegevens en niet op de overige gerapporteerde indicatoren en informatie opgenomen in het duurzaamheidsverslag 2020.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Befimmo NV is verantwoordelijk voor de Gegevens en de referenties naar deze Gegevens gepubliceerd in het duurzaamheidsverslag 2020, alsook voor de verklaring dat de rapportering in overeenstemming is met de GRI standaarden, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3^{de} versie, september 2017), de "GHG protocol guidelines" scope I, II, III standaarden zoals beschreven in het duurzaamheidsverslag 2020.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste meetmethoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien omvat de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur ook het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens.

De door de raad van bestuur gemaakte keuzes, de reikwijdte van het duurzaamheidsverslag 2020 en de verslaggevingsgrondslagen, inclusief de inherente specifieke beperkingen die de betrouwbaarheid van de in het verslag opgenomen informatie kunnen beïnvloeden, zijn uiteengezet op pagina's 80 tot 82 van het duurzaamheidsverslag 2020.

Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een onafhankelijk oordeel over de Gegevens op basis van ons beperkte nazicht. Ons verslag is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information".

Onze procedures zijn gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Gegevens geen afwijkingen bevatten in alle van materieel belang zijnde opzichten. Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

Onze belangrijkste beoordelingswerkzaamheden bestonden uit:

- Het evalueren en testen van de opzet en de werking van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen en verwerken van de Gegevens, de classificatie, consolidatie en validatie van deze Gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen gebruikt voor de bepaling van de milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren van

2020 zoals aangeduid met een symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina 52, 74, 76-79 en 83-88 van het duurzaamheidsverslag 2020;

- Het afnemen van interviews met verantwoordelijke personen;
- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen om de betrouwbaarheid van de Gegevens te toetsen en het uitvoeren van controles op de consolidatie van deze Gegevens.

Verklaring

Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport hebben we geen significante afwijkingen geïdentificeerd die ons doen geloven dat de Gegevens m.b.t. Befimmo NV aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina 52, 74, 76-79 en 83-88 van het duurzaamheidsverslag 2020 niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI Standards richtlijnen, EPRA sBPR (3de versie, september 2017) en GHG protocol richtlijnen.

Getekend te Zaventem.

De onafhankelijke auditor
Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

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



Begrippenlijst

Betrokken partijen

Elk individu, elke groep of elke partij die een belang heeft in een organisatie en de resultaten van haar acties.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

BREEAM is de eerste mondiale methode voor de evaluatie van de milieuprestaties en de duurzaamheid van gebouwen. Het is een referentiestelsel voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen, dat uitgroeide tot de meest gebruikte maatstaf om de milieuprestatie van een gebouw te beschrijven (www.breeam.com).

BREEAM Design

Renovatie- en herstellingswerken. De winning en het gebruik van hulpbronnen voor de productie van materialen en producten bij renovaties (en bouwwerken) houden één van de grootste rechtstreekse milieu-effecten in van de vastgoedsector. De ecologische voetafdruk, zoals het verlies van biodiversiteit, de uitstoot van broeikasgassen en het afval kan efficiënt verminderd worden dankzij recyclage en dematerialisering.

De BREEAM-certificering die Befimmo stelselmatig invoert voor haar grote renovaties, legt onder meer op om gegevens betreffende het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en gerecycleerde materialen bij te houden. Maar ook in de ontwerpfase (Design) wordt de milieuprestatie van een gebouw bepaald. Van in de beginfase rekening houden met een aanpak van milieuvriendelijk ontwerpen, in overleg met de architecten en studiebureaus, staat ook borg voor een mogelijk langere commerciële levensduur van het gebouw.

BREEAM In-Use

De BREEAM In-Use certificering sluit aan op de vraag naar voortdurende verbetering die de ISO 14001 norm oplegt. Het is een kostbaar instrument om de inspanningen van Befimmo om de duurzaamheid van de gebouwen van haar portefeuille te onderbouwen. Eerst wordt de aanvankelijke prestatie van de gebouwen gemeten, zowel wat het gebouw zelf betreft (Asset) als voor het beheer van het gebouw (Management).

Deze certificering vereist onder meer een opvolging van de verbruiksgegevens. De bevestiging van de daaruit voortvloeiende gegevens is een belangrijke etappe om tot correcte vergelijkingsgegevens (benchmark) te komen.

BVS

Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (www.upsj-bvs.be).

CDP (Carbon Disclosure Project)

Het CDP is een onafhankelijke organisatie zonder winsttoegmerk die zich inzet voor de vermindering van de broeikasgassen die bedrijven en steden uitstoten. Dit gebeurt aan de hand van een wereldwijde database met gegevens over de emissie van broeikasgassen (<https://www.cdp.net/en>).

Cradle-to-Cradle

Cradle to Cradle Certified™ biedt een kader voor het ontwerpen en produceren van veilige, circulaire en verantwoorde producten en materialen die de gezondheid en het welzijn voor mens en planeet maximaliseren. Ontwerpers, fabrikanten en merken kunnen Cradle to Cradle Certified™ gebruiken om innovatie te bevorderen en systeemveranderingen te stimuleren door:

- ervoor te zorgen dat materialen veilig zijn voor mens en milieu
- een kringlooeconomie mogelijk te maken via product- en procesontwerp
- klimaat, lucht, water en bodem te beschermen
- de mensenrechten te respecteren en bij te dragen aan een eerlijke en rechtvaardige samenleving

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

De Duitse Raad voor Duurzaam Bouwen. Een non-profitorganisatie, gevestigd in Stuttgart, opgericht in 2007, die tot doel heeft veranderingen in de vastgoedmarkt te bevorderen door een juist begrip van kwaliteit te creëren als basis voor verantwoord en duurzaam handelen. De DGNB bevordert duurzaam bouwen met name door de certificering van gebouwen op basis van drie fundamentele factoren: levenscyclusanalyse, een holistische aanpak en aandacht voor de prestaties (<https://www.dgnb.de/en/index.php>).

EPRA (European Public Real-Estate Association)

EPRA is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedenvennootschappen en vertegenwoordigt meer dan 600 miljard € aan onroerende activa (www.epra.com).

ESG (Environment, Social, Governance)

Milieu-, maatschappelijke en governance-criteria. Deze niet-financiële rapporteringscriteria meten de duurzaamheid en de maatschappelijke impact van een onderneming.

Eve®

Eve® is ontwikkeld door Ecocert, dat een nauwkeurig kader biedt voor het beheer van groene ruimtes in een benadering van duurzame ontwikkeling (<http://www.ecocert-environnement.com/nos-prestations/biodiversite/eve-espace-vegetal-ecologique/>).

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

GRESB is een initiatief dat de sociale en milieuprestaties van beursgenoteerde en private vastgoedbeleggingen beoordeelt. De verkregen benchmark is het startpunt voor de verbeteringen van deze prestaties evenals voor de collectieve inspanningen naar een meer duurzame vastgoedindustrie (www.gresb.com).

GRI (Global Reporting Initiative)

Het GRI is de organisatie die aan de basis ligt van de opmaak van een standaard voor de rapportering inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid die wereldwijd wordt erkend. Het zet zich in voor een voortdurende verbetering en het wereldwijd gebruik van deze standaard (www.globalreporting.org).



GRO

GRO is een handleiding die in 2017 ontwikkeld werd door het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse Overheid om in al hun bouwprojecten een gelijklopend en holistisch ambitieniveau te implementeren op vlak van duurzaamheid. Het principe People Planet Profit vormt de kapstok van GRO. Er wordt met drie prestatieniveaus gewerkt: goed, beter en uitstekend. Naast de kwalitatieve en kwantitatieve criteria is er ook aandacht voor climate responsive design en de principes van kringloopbouwen.

GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap)

Het concept van GVV werd in 2014 in het leven geroepen en streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real-Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)). De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot. De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving.

ISO 14001

De internationale milieumanagementnorm ISO 14001 omschrijft de aanvaarde vereisten voor milieumanagementsystemen. Hij is toegespitst op het proces van voortdurende verbetering in de implementatie van milieudoelstellingen bij bedrijven en andere instellingen. Zij kunnen hun milieumanagementsystemen door onafhankelijke milieu-auditoren laten certificeren met de ISO 14001 standaard.

Leefmilieu Brussel/Bruxelles Environnement

Het bestuur van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor milieubescherming (<https://leefmilieu.brussels>).

Materialiteitsmatrix

Een visueel overzicht van alle materiële onderwerpen of aandachtspunten van een onderneming. Deze matrix helpt het bedrijf om te begrijpen wat belangrijk is voor de strategie van het bedrijf en om bepaalde onderwerpen prioriteit te geven.

MMS (Milieumanagementsysteem)

Een MMS is een kader voor het beheer van de milieuprestaties. Het omschrijft hoe de beleidslijnen en doelstellingen moeten ingevoerd en bewaakt worden, hoe uitdagingen moeten aangepakt worden en hoe de werking van verschillende systemen en strategieën geanalyseerd en beoordeeld moet worden.

MSCI

Morgan Stanley Capital International (www.msci.com).

MVO

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org/be).

WELL

De WELL Building Standard® certificering richt zich op basis van zeven speerpunthema's specifiek op het comfort, de gezondheid en het welzijn van de gebruikers. In tegenstelling tot sommige bestaande labels richt deze certificering zich vooral op de gebruikers van gebouwen in plaats van op de gebouwen zelf (<https://www.wellcertified.com/>).



Axento - Luxemburg stad



Algemene inlichtingen

Contactpersoon

Emilie Delacroix - Head of Transformation & Impact -
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Verwijzing naar externe normen

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

De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren is te vinden op pagina 73 van dit Verslag, terwijl de index van de GRI-inhoud terug te vinden is op pagina 76 van dit Verslag.

Rapporteringsperiode

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2020. De perimeter loopt tot 31 december 2020.

Rapporteringsperimeter en wijzigingen sinds 1 januari 2020

De perimeter van de Vennootschap werd in het boekjaar 2020 vooral gewijzigd door het erfpachtrecht van 99 jaar op de Blue Tower en vijf kantoorgebouwen in Brussel die de portefeuille verlaten hebben.

Wat de activiteiten in duurzame ontwikkeling betreft, dekt de rapporteringsperimeter de activiteiten van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento NV, Loi 52 NV, ZIN in Noord NV en ZIN in Noord 2025 NV. De verbintenissen die Befimmo op het vlak van duurzame ontwikkeling aanging, zijn van toepassing voor heel haar portefeuille. Wel dient opgemerkt dat het beleid dat Befimmo op operationeel niveau hanteert, niet op dezelfde manier kan toegepast worden voor Fedimmo.

De activiteiten die opgenomen zijn in het Milieumanagementsysteem (MMS) zijn activiteiten die Befimmo rechtstreeks controleert. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS uitgewerkt voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. Dit sluit niet uit dat er activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder rechtstreeks invloed op uitoefent, zoals het beheer van de privatieve gedeeltes door de huurders.

Externe controle

Befimmo heeft beroep gedaan op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht voor beperkt nazicht. Het verslag van Deloitte is te vinden op pagina 89 van dit Verslag.

Methodologie

De methodologie voor de rapportering wordt beschreven op pagina 80 van dit Verslag.

Bijkomende informatie

De website van Befimmo www.befimmo.be geeft bijkomende informatie, zoals:

- het Duurzaamheidsbeleid (maart 2021)
- vroegere Jaarlijkse Financiële Verslagen en MVO-Verslagen
- het ISO 14001 certificaat
- BREEAM-certificaten
- antwoorden op vragenlijsten vanwege de externe betrokken partijen

Ikaros - Brussel rand





Tot uw dienst

Departement Transformation & Impact



Emilie Delacroix
Head of Transformation & Impact



Delia Agneessens
CSR Officer



Marie-Julie Dalle
CSR & Innovation Project Officer



Steve Delcourte
Change Manager



Gilles Vanvolsem
Corporate Project Manager

Departement Environmental Management



Frédéric Tourné
Head of Environmental Management



Geoffroy Knipping
Environmental Officer



Benoit Loosveld
Mobility Manager



Gaëlle Vervack
Environmental Officer



Olivier Voisin
Green Adviser

Voor bijkomende informatie

Emilie Delacroix

Head of Transformation & Impact

Email: e.delacroix@befimmo.be

Caroline Kerremans

Head of IR & Communication

Email: c.kerremans@befimmo.be

Foto's

Jean-Michel Byl, Jules Césure, Filip Dujardin, Jean-Luc Deru,
Catherine De Saegher, Save As Studio / Amaël Hazza,
WeAreOskar

Creatie, concept, design en realisatie

ChrisCom - www.chriscom.be

Befimmo's team

Vertalingen

Ce Rapport de Développement Durable est également
disponible en français.

This Sustainability Report is also available in English.

BEFIMMO NV

Maatschappelijke zetel:
Waversesteenweg 1945,
1160 Brussel

Rechtspersonenregister (RPR):
0 455 835 167

+32 32 2 679 38 60

contact@befimmo.be

www.befimmo.be

The logo for Befimmo, featuring the word "Befimmo" in a bold, red, sans-serif font. The letter "B" is stylized with a vertical line through its center.