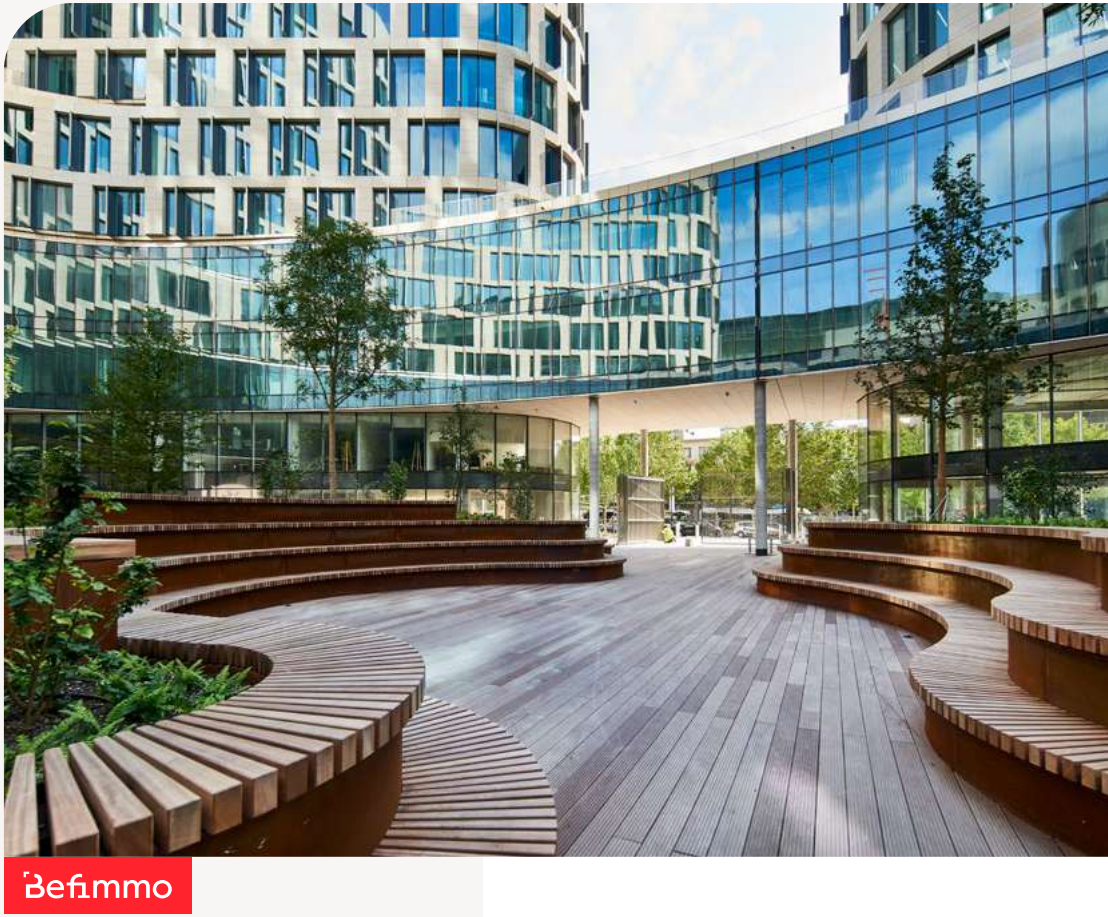
Rapport Financier Annuel.

2021

Le monde évolue à une vitesse jamais vue auparavant, ***ce qui a un impact*** sur les villes, les environnements de ***travail et de vie.***



Rapport financier annuel de Befimmo sur les états financiers au 31 décembre 2021, soumis à l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 et arrêté par le conseil d'administration le 7 mars 2022. Le présent rapport est établi en conformité avec l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Il a été déposé en tant que document d'enregistrement universel auprès de l'autorité des services et marchés financiers (FSMA) (en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129) sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans le présent Rapport:

- LE MONOGRAMME BEFIMMO MÈNE À LA TABLE DES MATIÈRES.
- CETTE ICÔNE PERMET D'ACCÉDER À UN SOUS-CHAPITRE DE CE PDF.
- CETTE ICÔNE SE RAPPORTE À PLUS D'INFORMATION DISPONIBLE VIA UNE VIDEO.
- CETTE ICÔNE FAIT RÉFÉRENCE À UNE AUTRE PAGE AU SEIN DE CE PDF.

Base de consolidation

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

Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium SA et sa filiale sont incluses dans le périmètre de consolidation global au 31 décembre 2021.

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

Indicateurs immobiliers, financiers et ESG

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

Soucieuse d'améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, Befimmo souscrit pleinement à la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière d'ESG par l'adoption des EPRA reporting guidelines et des GRI Standards[1].

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

Alternative Performance Measures

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

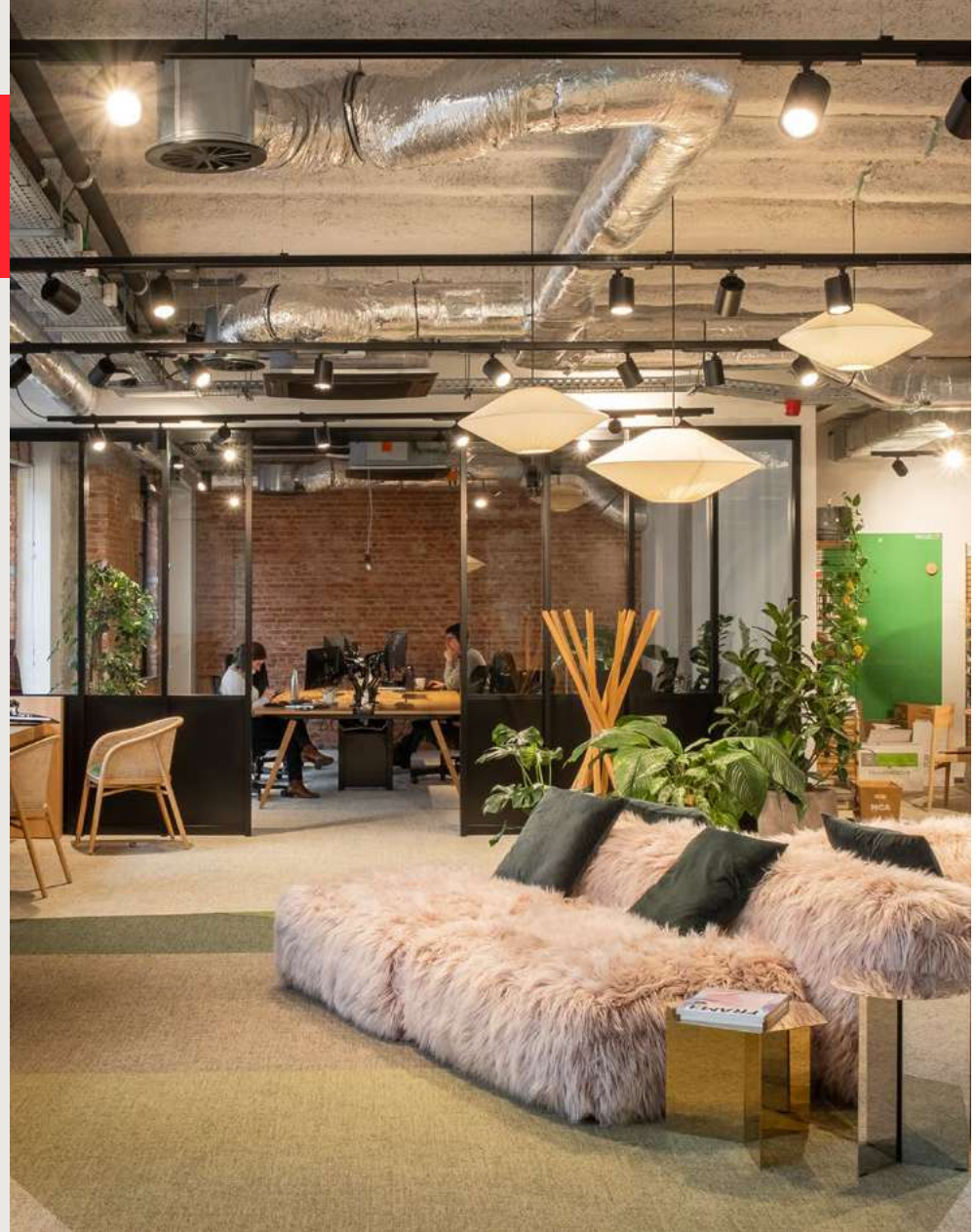
1. www.globalreporting.org
2. Pour de plus amples informations veuillez consulter le rapport «Final Report - ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures» sur le site de l'ESMA (www.esma.europa.eu)

01

Befimmo en un coup d'œil.

PROFIL DE L'ENTREPRISE 06

LES CHIFFRES DE 2021 07



PROFIL DE L'ENTREPRISE

Befimmo.

Befimmo, Société Immobilière Règlementée (SIR), est un investisseur, opérateur et développeur immobilier.

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

Notre portefeuille de haute qualité, performant et à usage mixte est implanté dans les centres-villes du BeLux en pleine croissance. Valorisé à 2,8 milliards €, il comporte 60 immeubles de bureaux et à usage mixte et 8 espaces de coworking, totalisant environ 965.000 m². Notre partenaire interne de coworking, Silversquare et notre récent partenariat avec Sparks nous permettent de proposer des lieux de coworking et de réunion sur mesure.

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

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

Nous sommes cotés sur Euronext Brussels. Au 31 décembre 2021, notre capitalisation boursière atteignait 0,96 milliard €.

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

Les chiffres de 2021.

Portefeuille de qualité

#60
IMMEUBLES

8
ESPACES DE COWORKING

± 930.000 M²
ESPACE DE BUREAUX

34.900 M²
ESPACE DE COWORKING

128 MILLIONS €
REVENUS LOCATIFS NETS

10 MILLIONS €
CHIFFRE D'AFFAIRES COWORKING

95,5%
TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

75%
TAUX D'OCCUPATION DES ESPACES OUVERTS DEPUIS PLUS DE 3 ANS

8,8 ANS
DURÉE DES BAUX

Équipe

100
COLLABORATEURS

13
NOUVEAUX COLLABORATEURS

Mixité
54% HOMMES, 46% FEMMES

34,9 heures
DE FORMATION EN MOYENNE PAR EMPLOYÉ

Gouvernance

4
NOUVELLES POLITIQUES ESG

Structure financière solide

BBB
NOTATION STANDARD & POOR'S

40,9%
RATIO LTV

1,8%
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

Action

33,75 €
COURS DE L'ACTION

5,5%
RENDEMENT BRUT DE DIVIDENDE

0,96 MILLIARD €
CAPITALISATION BOURSIÈRE

Résultats financiers

2,30 € par action
EPRA EARNINGS CONSOLIDÉ

3,31 € par action
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

60,35 € par action
VALEUR INTRINSÈQUE CONSOLIDÉE

Perspectives

2,40 € - 2,45 €
PAR ACTION DU GROUPE

PRÉVISION D'EPRA EARNINGS POUR 2022

Environnement

26% RÉDUCTION DES ÉMISSIONS ABSOLUES DE GES SCOPE 1 & 2 (PAR RAPPORT À 2018)

93% DÉCHETS DE CONSTRUCTION RECYCLÉS

02

Mot du Président et du CEO.

Le contexte global connaît une transformation rapide et nous sommes en pole position pour anticiper et adopter ces changements.

> Le portefeuille de Befimmo offre une base solide pour l'évolution du monde du travail.

Chers Actionnaires,

C'est avec l'esprit clair et beaucoup d'optimisme que nous prenons, pour la première fois, la plume pour vous écrire au sujet de votre société.

Nous avons entamé notre mandat chez Befimmo il y a moins d'un an. Le moment est venu de partager nos constats et nos réflexions, d'une part, et, d'autre part, nos engagements et notre stratégie pour l'avenir.

Les observations de ces premiers mois ont renforcé notre confiance dans les fondamentaux de Befimmo.

Le niveau de compétence et d'expertise de l'équipe de Befimmo n'a d'égal que son engagement et sa responsabilité légendaire envers la société, ses parties prenantes et le contexte dans lequel elle évolue. C'est sans doute là le meilleur atout de Befimmo pour faire face aux défis d'un monde en mutation permanente. La rencontre avec cette équipe donne l'assurance que de belles choses peuvent et vont être réalisées à court et à long terme.

Idéalement situé, hautement qualitatif, flexible, conçu pour répondre aux critères les plus exigeants en termes de durabilité, de performance et de technologie, le portefeuille de Befimmo offre une base solide pour l'évolution du monde du travail qui est en cours depuis quelques temps. Bien avant l'émergence du débat de ces deux dernières années, Befimmo avait déjà entamé la transformation de son activité immobilière en modèle hybride, particulièrement depuis l'arrivée de la filiale Silversquare, sa propre branche de coworking, afin d'apporter une gamme complète de solutions aux besoins de demain en matière d'environnement de travail.

Pour ces fondamentaux solides, nous souhaitons exprimer notre reconnaissance à nos prédécesseurs, qui nous ont confié de saines fondations sur lesquelles bâtir l'avenir de Befimmo.

Le Mandat de Monsieur Kurt De Schepper prendra fin à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022. Le Conseil d'administration le remercie pour sa contribution au développement de la Société pendant de nombreuses années.

RETOUR SUR 2021

Pour ce qui est des projets de construction en cours, notre bâtiment Quatuor a été livré en août, pré-loué pour 81%, ce qui réduit le pipeline de développement de Befimmo à 13,8% de la valeur totale du portefeuille.

La livraison du ZIN sera reportée de 6 mois et la partie bureaux, pré-louée à 95% aux autorités flamandes, devrait ainsi être livrée fin 2023. Ce report est principalement dû à la pandémie et affecte également les coûts de construction. Le nouveau plan de gestion prévoit de rechercher un partenaire financier d'ici 2024 pour la filiale ZIN IN NO(O)RD. Enfin, le Paradis Express, à Liège, dont la partie bureaux est entièrement pré-louée, devrait être livré en ce début 2022.

L'activité locative de Befimmo pour 2021 montre clairement que les immeubles premium trouvent des occupants et ce, même en contexte de pandémie. Befimmo a signé ou renouvelé des contrats de bail pour un total de 69.000 m². Le taux d'occupation du portefeuille fin 2021 était de 95,5% et la durée moyenne des baux de 8,8 ans.

En 2021, Befimmo a concrétisé 3 acquisitions stratégiques pour un total de 72 millions € : Le Cubus, au Grand-Duché du Luxembourg, le bâtiment de bureaux du projet «Esprit Courbevoie» à Louvain-la-Neuve et trois étages de la Antwerp Tower, où le premier Silversquare anversois ouvrira ses portes à la mi-2022.

Le développement de l'activité de coworking a continué son expansion en 2021 avec l'ouverture du huitième centre de coworking dans l'immeuble Central (dans lequel Befimmo a désormais son siège). Trois nouveaux espaces de coworking, notamment celui de l'Antwerp Tower, devraient voir le jour cette année, portant ainsi la surface totale de coworking à 51.800 m² d'ici fin 2022. Befimmo a également rejoint Sparks en tant que partenaire en 2021. La start-up proposera des espaces pour des réunions organisées sur mesure et ouvrira son premier environnement dans le Central.

Pour vivre sa vision, Befimmo a déménagé son siège au Central durant l'été 2021. Les nouveaux bureaux de Befimmo, situés en face de la Gare centrale à Bruxelles, sont un reflet du monde du travail hybride. C'est une évidence, nous avons besoin de nous réunir en présentiel, d'avoir des contacts informels dans des lieux de travail flexibles et adaptés à notre activité.

En ce qui concerne la rotation du portefeuille, Befimmo a opéré des désinvestissements pour un total de 115 millions € en 2021, cédant notamment le Wiertz (plus-value de 43,2 millions €), une belle illustration de cristallisation de la valeur, ainsi que 7 immeubles non stratégiques situés en périphérie bruxelloise ou dans des villes provinciales et la partie résidentielle du projet Paradis Express.

Enfin, les résultats financiers pour 2021 sont en ligne avec les prévisions. Le résultat net consolidé est de 3,31 € par action (en augmentation de 55% par rapport à 2020) et l'EPRA earnings est de 2,30 € par action (part du groupe), conformément à la nouvelle méthode de calcul[1] (contre 2,87 € par action pour 2020, sur une base retraitée), ce qui permet à Befimmo de confirmer son dividende 2021 de 1,84 € brut par action.

1. Pour plus d'information, veuillez vous référer aux pages 95 de ce rapport.

Il nous revient par ailleurs d'attirer votre attention sur les événements marquants après clôture de l'exercice à la page 27.

TENDANCES GLOBALES ET STRATÉGIE À VENIR

Urbanisation croissante, digitalisation, exigences en termes de durabilité et évolution démographique dans les années à venir sont autant de facteurs qui influencent rapidement la mixité des segments résidentiels et professionnels et stimulent les besoins en quartiers multifonctionnels. Ces tendances ont été accélérées par l'impact de la pandémie sur les comportements et perspectives en matière de consommation.

Dès lors, il faut s'attendre, dans la durée, à une transition significative en faveur d'écosystèmes hybrides de travail et de rencontre. Même si cette évolution impactera les besoins en espaces de travail traditionnels, le bureau restera essentiel comme lieu de collaboration et de communication en présence.

Par ailleurs, l'attention portée aux services ne manquera pas de constituer un avantage compétitif lorsqu'il s'agit d'attirer et de fidéliser des clients aux besoins changeants.

Compte tenu de l'importance du bien-être environnemental au niveau global et de la contribution majeure des villes aux émissions de GES, il faudra immanquablement investir en continu pour accompagner le changement positif. Dans le cadre des dernières propositions adoptées par L'UE quant à la réduction des émissions à néant d'ici à 2050, œuvrer à la performance énergétique des bâtiments est une nécessité. Le bâtiment du futur sera smart, hyperconnecté, performant et durable. La performance énergétique s'en retrouvera favorisée, la productivité boostée et la qualité de vie en ville améliorée.

Faisant partie des leaders innovants sur le marché, nous souhaitons accélérer la transformation de Befimmo pour répondre dès aujourd'hui aux besoins de demain.

Tout d'abord, nous avons pour objectif d'accélérer le recyclage du capital grâce à la ***rotation et à la création de valeur*** au sein du portefeuille, par le biais d'une stratégie d'investissement intelligente et durable.

Befimmo développera une ***stratégie de centres-villes*** dans le but de limiter l'exposition du portefeuille à des localisations non-stratégiques.

En accélérant la rotation des biens, les cédant à maturité, réinvestissant et développant des biens multifonctionnels, de plus grande taille, localisés en centres-villes et répondant aux meilleures normes en termes environnementaux et digitaux, nous accompagnerons la création de valeur tout le long du cycle de vie de nos biens.

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

A partir de cette année, Befimmo sera organisée autour d'un ***modèle opérationnel basé sur l'activité*** et trois business lines séparées seront créées : **l'Investisseur, l'Opérateur et le Développeur.**

Notre nouveau modèle opérationnel assurera **davantage de transparence** pour chacune des activités, avec une discipline stricte et une limitation du risque de développement.

Dans la foulée de ce nouveau modèle opérationnel, nous avons pour ambition d'instaurer une gestion ***financière disciplinée***.

Les trois business lines reflèteront le modèle opérationnel et seront incitées à optimaliser les frais généraux et à améliorer les marges bénéficiaires.

Befimmo s'attachera également à amorcer une ***diversification sectorielle*** et limitera son exposition aux immeubles de bureau traditionnels. Notre ambition, d'ici 2026, est de créer des **lieux où travailler, où vivre, où faire les deux**. Nous souhaitons augmenter la part de projets multifonctionnels de travail et de vie et développer de nouveaux projets résidentiels d'ici à 2026.

Notre modèle hybride propose déjà à nos clients un large éventail de possibilités, du bail traditionnel à la solution 100% flexible, en passant par la combinaison des deux. L'activité de coworking, ou plus récemment, notre partenariat avec Sparks, le one-stop-shop pour l'organisation des réunions, sont de bons exemples de cette approche. Grâce à notre **business line «Opérateur»**, nous voulons aller plus loin dans le développement de notre approche ***centrée sur le client***, créer une belle proximité avec nos utilisateurs, leur donner satisfaction en répondant à tous leurs besoins par la concrétisation du concept de **«workspace-as-a-service»** : des bureaux, des espaces de coworking, l'organisation de leurs réunions ainsi qu'une cellule de conseil dédiée à l'aménagement de leurs bureaux.

Le contexte global connaît une transformation rapide et nous sommes en pole position pour anticiper et adopter ces changements.

Au vu de l'expérience et des compétences de l'équipe, du portefeuille, de la stratégie adéquate et des priorités claires que nous sous sommes fixées, nous sommes confiants d'emprunter le chemin de la croissance.

Bruxelles, 7 mars 2022

Jean-Philip Vroninks Vincent Querton

Jean-Philip Vroninks
CEO

Vincent Querton
Président du Conseil d'administration

03

Rapport de gestion.

Notre Vision.

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

Nous ambitionnons de créer et gérer des projets multifonctionnels de grande qualité dans des centres économiques, académiques et de recherche en croissance au BeLux.

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

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

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

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

Notre Mission.

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

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

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

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

Stratégie & Modèle Opérationnel

→ SIX OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Afin de donner vie à notre nouvelle vision, nous allons accélérer notre trajet de transformation vers les 6 objectifs stratégiques que nous nous sommes fixés.

01
Modèle opérationnel basé sur l'activité

02
Diversification sectorielle

03
Ajustement géographique

04
Gestion du portefeuille

05
Organisation centrée sur le client

06
Gestion financière disciplinée

01 Modèle opérationnel basé sur l'activité

À partir de cette année, Befimmo sera organisée autour d'un modèle opérationnel fondé sur les activités et trois business lines séparées seront créées : L'Investisseur, l'Opérateur et le Développeur.

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

02 Diversification sectorielle

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

L'ambition à moyen terme est d'augmenter la part des projets multifonctionnels de travail et de vie et développer des projets résidentiels (secteur locatif privé).

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

03 Ajustement géographique

Befimmo développera une approche de centres-villes et concentrera son activité sur 5 villes du BeLux en croissance économique et disposant de centres académiques ou de recherche. L'exposition aux localisations non-stratégique sera ainsi réduite.

Les 5 villes sélectionnées dans cette optique sont :

- Bruxelles-Ville
- Anvers
- Gand
- Liège
- Luxembourg-Ville

04 Gestion du portefeuille

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

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

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

05 Organisation centrée sur le client

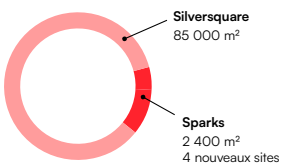
Nous voulons développer plus largement notre approche centrée sur le client grâce à notre business line Opérateur.

Pour pouvoir offrir à nos clients une expérience hors pair, notre ambition est de devenir une enseigne unique répondant à tous leurs besoins et de les accompagner tout au long de leur parcours dans nos espaces.

Pour développer cette approche workspace-as-a-service, nous nous appuierons sur notre activité propre de coworking opérée par Silversquare, les salles de réunion sur mesure et axées utilisateur de Sparks ainsi qu'une cellule dédiée au conseil en aménagement de bureau, qui aidera le client dans la définition, la conception et la réalisation des espaces répondant à leurs attentes. L'accent sera mis sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité.

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

D'ici 2025, nous visons à ce que la surface totale de coworking du Silversquare atteigne 85.000 m², tandis que Sparks représenterait 2.400 m² dans un premier emplacement à l'avant de la Gare Centrale (4 autres villes ont été identifiées).



06 Gestion financière disciplinée

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

Conformément à notre nouvelle stratégie, le recyclage du capital sera accéléré grâce à la rotation du portefeuille, ce qui impactera positivement le bilan. Nous voulons adopter une discipline financière stricte et limiter nos risques de développement à un maximum de 10% du bilan.

→ MODÈLE À TROIS BUSINESS LINES

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

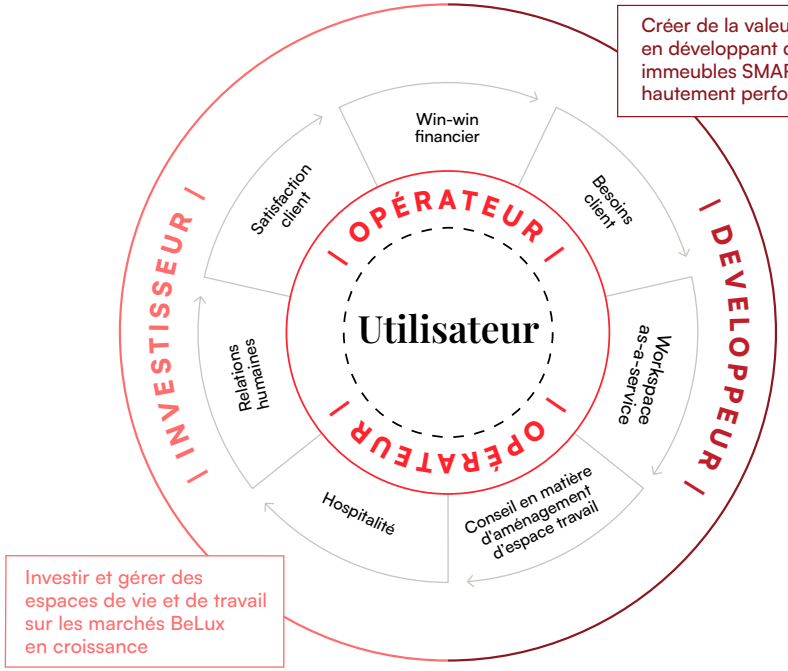
Courant 2022, nous réorganiserons la société en trois business lines :

- **L'INVESTISSEUR :** Création de valeur grâce **à l'acquisition et l'exploitation** de biens multifonctionnels haut de gamme idéalement situés.
- **L'OPÉRATEUR :** Création de valeur grâce à la gestion et la **conception** et l'animation d'espaces de travail et de vie qui répondent aux besoins des utilisateurs et offrent une expérience unique.
- **LE DÉVELOPPEUR :** Création de valeur grâce au **développement** de projets de bureaux et résidentiels en adéquation avec nos critères d'investissements.

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

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

Chaque business line aura ses propres KPI financiers et non financiers, ainsi qu'un reporting distinct. Cela nous permettra de créer des synergies, améliorer la gestion des coûts, augmenter les marges et offrir plus de transparence. Nous souhaitons adopter une gestion financière stricte, générer des opportunités et limiter les risques respectifs relatifs à chaque business line.



WIN-WIN FINANCIER
Un prix juste et des investissements raisonnables pour toutes les parties

BESOINS CLIENT
Observation, analyse et compréhension des besoins client en constante évolution

WORKSPACE-AS-A-SERVICE
Des solutions de travail classiques, hybrides ou flex et des solutions de réunion pour nos clients

CONSEIL EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT D'ESPACE DE TRAVAIL
Définition, conception et création d'espaces qui répondent aux attentes client. Accompagnement des équipes dans la gestion du changement

HOSPITALITÉ
Offre de services et mise en avant du bien-être, de la santé et de la sécurité

RELATIONS HUMAINES
Animation de la communauté, organisation d'évènements inspirants, d'échanges et de rencontres intéressants

SATISFACTION CLIENT
Mesure et maintien de la satisfaction client au niveau le plus élevé

ESG, Innovation & Digitalisation

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

Le Plan d'Actions 2030 tient compte des tendances globales, comme vous pourrez le lire plus en détail dans la partie ESG de ce rapport (voir page 53 de ce Rapport).

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

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

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

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

- elle nous permet d'atteindre nos objectifs, de mesurer la satisfaction de nos clients, de mieux comprendre leurs besoins en constante évolution et d'être en contact avec l'utilisateur final

- elle permet à nos équipes de se concentrer sur des missions à valeur ajoutée pour nos parties prenantes, d'automatiser des processus et de générer plus d'agilité

- grâce à l'implémentation du BIM (Building Information Management), elle contribue à l'amélioration de la performance des immeubles, une meilleure gestion des coûts et la disponibilité continue de données tout au long du cycle de vie de l'immeuble

- elle fait de nos biens des immeubles SMART, hautement flexibles, connectés à un réseau performant, qui offrent une meilleure expérience utilisateur et de nouveaux services et facilités tout en permettant une gestion opérationnelle de première qualité et des innovations sociétales grâce à l'intelligence fournie par les données.

Dans la vision de Befimmo, l'immeuble de demain est hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible. Nous nous sommes dès lors fixé une série d'objectifs que nous ambitionnons de concrétiser dans les années à venir (voir page 53 de ce Rapport).

L'immeuble selon Befimmo : hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible

ACCESSIBLE, INTEGRANT LA MULTIMODALITÉ

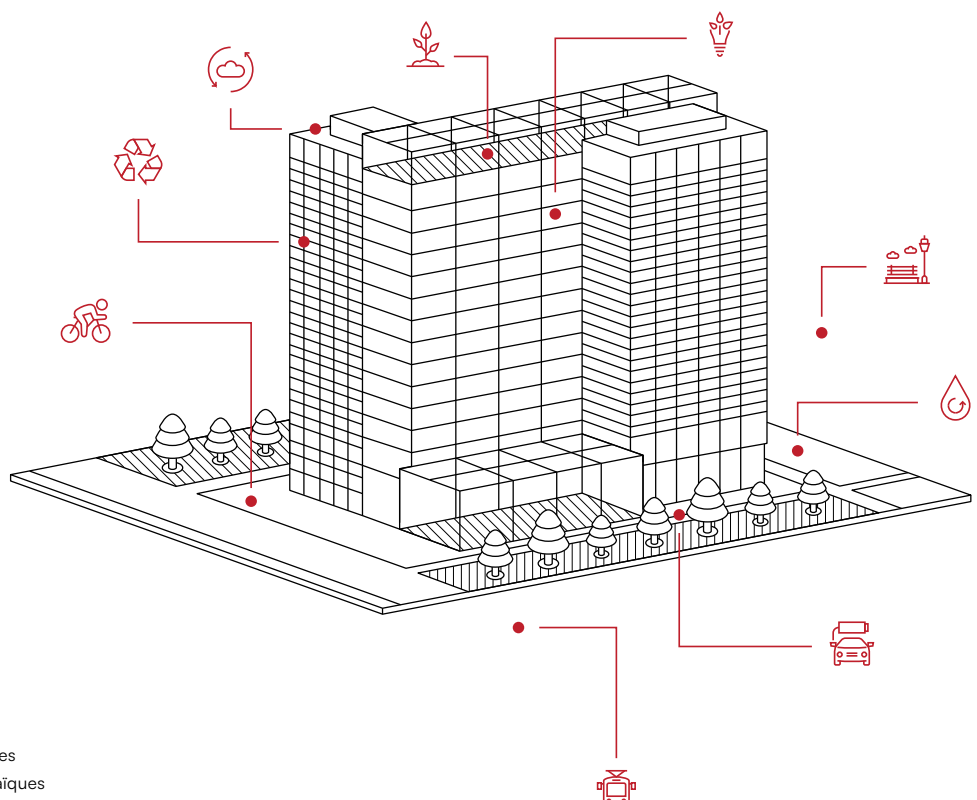
- Localisation en centre-ville (approche «5 villes»)
- Accessibilité en transports publics
- Solutions de mobilité verte
- Parkings pour vélos et scooters

CENTRÉ SUR L'UTILISATEUR - TRAVAIL & VIE

- Equipements sportifs, douches et lockers
- Restaurants et baristas
- Services et hospitalité
- Confort (lumière du jour, isolation acoustique, ventilation et chaleur sur demande)
- Terrace pour pauses bien-être / relaxation
- Aménagements spécifiques réservés aux occupants et communautés locales

DURABLE

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



SMART & HAUTEMENT PERFORMANT

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

CONNECTEUR DE COMMUNAUTÉS

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

Notre modèle de création de valeur

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

INPUTS

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- 100 membres de l'équipe
- Expertise et formation

CAPITAL FINANCIER

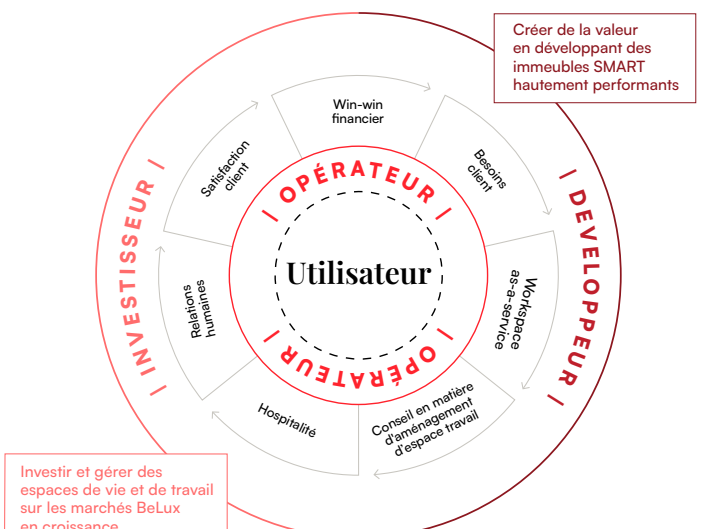
- Juste valeur de 2.836 millions €
- Facilités de crédit confirmé de 1.471 millions €
- Capitalisation boursière de 0.96 milliard €

CAPITAL NATUREL

- 41,86 GWh de consommation d'électricité
- 2,19 GWh de consommation de chauffage urbain
- 58,18 GWh de consommation de combustible
- 103.867 m³ de consommation d'eau
- 728 t de déchets d'exploitation
- 36.670 t de déchets de construction

INFRASTRUCTURE

- Environ 60 immeubles représentant plus de 935.000 m²
- 8 espaces de coworking représentant 34.900 m²



OUTPUTS

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- Une équipe en pleine croissance (+6%)
- Diversité des genres des employés : 54% (H) - 46% (F)
- Formation des employés : 34,9 heures/employé/an

CAPITAL FINANCIER

- Résultat net de 89,37 millions €
- EPRA earnings de 62,21 millions €
- Dividende brut de 1,84 € par action

CAPITAL NATUREL

- Réduction de 26% des émissions absolues de GES des scopes 1 et 2 (par rapport à 2018).
- Réduction de 18% de la consommation d'eau spécifique (par rapport à 2020)
- 93% des déchets de construction sont détournés de la mise en décharge et l'incinération

INFRASTRUCTURE

- 69.000 m² d'activité locative (2021)
- Environ 170 entreprises locataires
- Plus de 3.500 bureaux occupés dans les centres de coworking

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

Nos Valeurs.

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

01 Professionnalisme

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

02 Esprit d'équipe

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

03 Engagement

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

04 Approche humaine

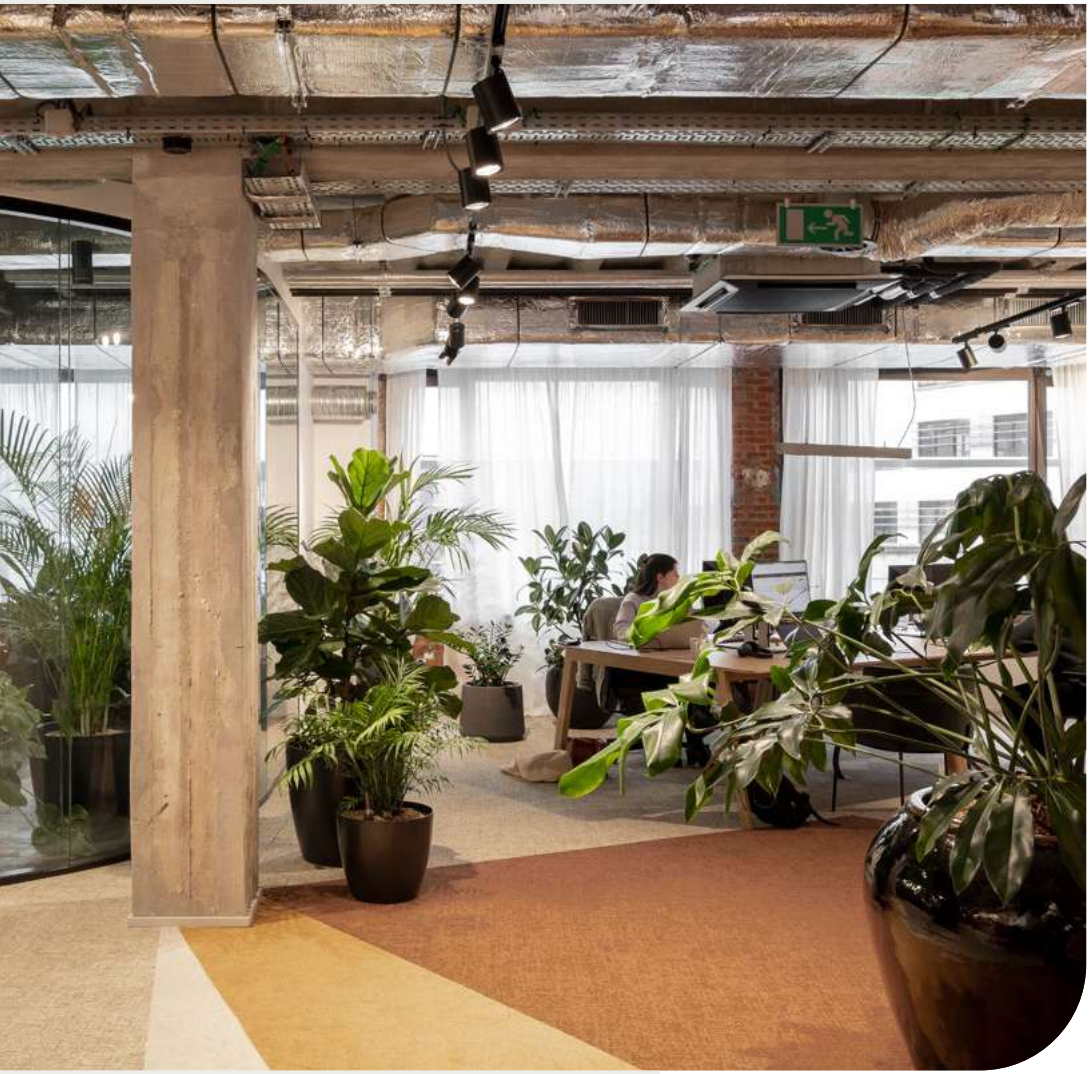
Enthousiastes, nous exerçons nos métiers en privilégiant une approche résolument humaine, bienveillante, ouverte et respectueuse des individus

05 Exemplarité

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

06 Performance

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



RAPPORT DE GESTION

Rapport Environnemental, Social et de Gouvernance.

RAISON D'ÊTRE DE L'ESG 55

FONDEMENTS ESG : STRATÉGIE ET GOUVERNANCE (IMPACT INDIRECT) 57

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE (IMPACT DIRECT) 69

Rapport ESG.

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

- La partie sur la **raison pour laquelle Befimmo** investit dans l'ESG résume le lien entre l'histoire, l'ADN, l'objectif et les aspects ESG de la Société, mais aussi les principales tendances du marché qui façonnent la stratégie, et conclut sur la démarche ESG de Befimmo.

- **Les fondements ESG** expliquent les principaux «catalyseurs ESG» que Befimmo a mis en place, et continuera à renforcer, afin d'atteindre des objectifs environnementaux et sociaux ambitieux. Ces catalyseurs ont un impact indirect sur les aspects environnementaux (E) et sociaux (S), comme la structure de gouvernance (G), le reporting extra-financier et l'approche pour définir les priorités ESG. En outre, cette partie inclutles fondations du Plan d'Actions 2030, c'est-à-dire toutes les ambitions et réalisations en matière de gouvernance.

- La partie sur **la performance environnementale et sociale** est structurée au moyen d'ambitions et de réalisations concrètes, ayant donc un impact direct sur la performance globale de la Société. Ce chapitre comprend la deuxième partie du Plan d'Actions 2030, incluant toutes les actions environnementales (E) et sociales (S).

Dans ce chapitre, le lecteur est régulièrement renvoyé à d'autres pages du présent Rapport pour plus d'informations.

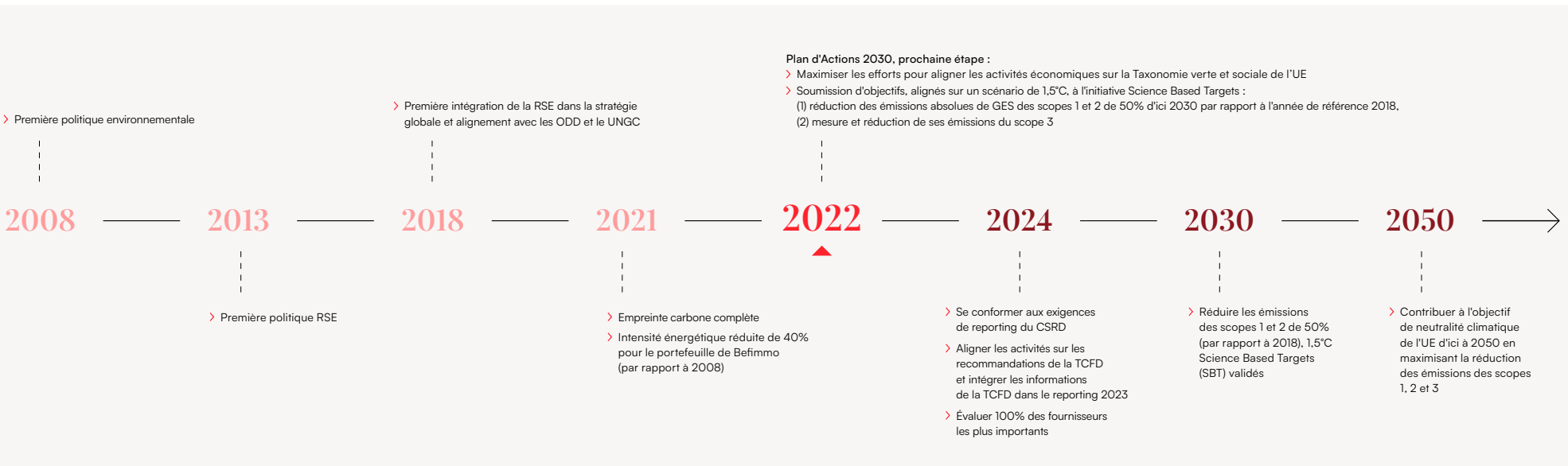
Raison d'être de l'ESG

L'HISTOIRE, L'ADN ET L'OBJECTIF DE BEFIMMO

Depuis sa création en 1995, Befimmo n'a cessé d'investir dans des immeubles durables et de qualité, avec pour objectif d'offrir à ses locataires des espaces de travail attrayants, d'une part, et un dividende sain à ses actionnaires, d'un niveau de rendement équilibré par rapport à son profil de risque, d'autre part.

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

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



PRINCIPALES TENDANCES ESG DU MARCHÉ

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

NOTRE STRATÉGIE, P.17

PERTINENCE DE L'IMPACT

Considérer la double matérialité

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

RÉSILIENCE DE LA STRATÉGIE

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

Le concept de résilience porte sur la manière d'atténuer les risques, d'anticiper les problèmes et de protéger les investissements contre les effets négatifs d'un environnement externe qui évolue fortement et rapidement.

En même temps, la résilience est bien plus qu'une réaction aux événements ; elle permet également aux entreprises d'identifier et de saisir les opportunités pour leur future croissance durable.

PERFORMANCE

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

Le passage de la valeur pour l'actionnaire à la valeur pour les parties prenantes (shareholder to stakeholder) et l'extension du principe du triple bilan (Triple Bottom Line principle) ont amené l'ESG à l'ordre du jour de la gouvernance d'entreprise. De nombreux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont à l'origine des attentes en matière de performance. Les immeubles contribuent à près de 40% des émissions mondiales de carbone, ce qui place le secteur immobilier au centre des initiatives des entreprises et des gouvernements et pousse les sociétés à se fixer des objectifs ESG ambitieux pour améliorer leurs performances.

CONCENTRATION SUR L'HUMAIN

Créer des expériences humaines pour accroître la différenciation

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

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ

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

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

DÉMARCHE ESG POUR BEFIMMO

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

À titre d'illustration, le nouveau modèle opérationnel et la spécialisation renforcée des trois nouvelles lignes d'activité de Befimmo renforceront encore davantage la nécessité pour la Société de prendre en compte les besoins spécifiques de ses différentes parties prenantes, ce qui aura un impact sur la segmentation de ses clients et les niveaux de services associés offerts.

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

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

NOTRE STRATÉGIE, P.17

Fondements ESG : stratégie et gouvernance (impact indirect)

STRUCTURE DE GOUVERNANCE ESG

Au niveau du Conseil

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

LE COMITÉ D'AUDIT

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

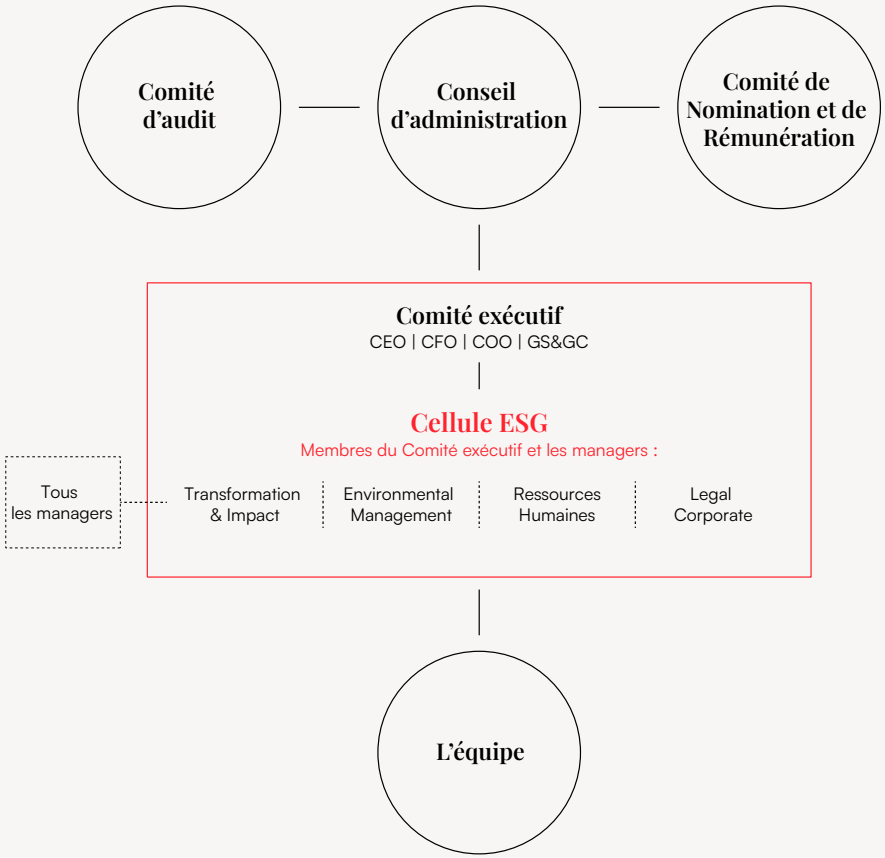
LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

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

- en fixant des critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, qui sont en ligne avec les objectifs à long terme de Befimmo et qui incluent, en plus des critères de performance financière, des critères supplémentaires et mesurables liés à sa politique ESG et à ses engagements en matière de changement climatique et de responsabilité d'entreprise (mise en place d'objectifs et d'indicateurs ESG spécifiques et réalisation de l'évaluation des performances liées à ces objectifs)
- en mettant en place un plan d'incitation à long terme

STRUCTURE DE GOUVERNANCE ESG



étalé sur plusieurs années et en récompensant les membres du Comité exécutif par des actions, sous réserve d'une obligation de les conserver jusqu'à la fin d'une période d'attente, couplée à l'obligation de conserver un nombre minimum d'actions pendant la durée de leur mandat
- en veillant à la diversité au sein du Conseil d'administration, du Comité exécutif et en suivant la manière dont la diversité se reflète dans la composition de l'équipe

De cette manière, la politique de rémunération de Befimmo vise à créer un lien étroit entre les intérêts de ses Dirigeants et ceux de la Société, de ses actionnaires et de toutes les autres parties prenantes.

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

Au niveau stratégique

La Cellule ESG est une équipe transversale qui constitue un forum pour des discussions régulières et approfondies sur les aspects ESG. Elle est chargée des responsabilités suivantes :
- suivre et respecter la réglementation ESG
- suivre et analyser les tendances et évolutions du marché et partager des informations avec les principales parties prenantes
- élaborer des propositions, coordonner l'intégration des aspects ESG dans les activités principales et piloter la mise en œuvre de celles-ci)
- rapporter sur les actions mises en œuvre
- veiller à ce que les projets opérationnels soient conformes à la stratégie intégrée

Pour atténuer le risque de séparer les discussions ESG des discussions plus générales sur les affaires, les finances et la stratégie, la Cellule est composée de sept membres stratégiques :
- le Chief Executive Officer (CEO) (membre du Comité exécutif)
- le Chief Financial Officer (CFO) (membre du Comité exécutif)
- le Chief Operating Officer (COO) (membre du Comité exécutif)
- le General Counsel & Secretary General (GC&SG) (membre du Comité exécutif)
- le Head of Environmental Management (HEM)
- la Head of Transformation & Impact (HT&I)
- la Head of Human Resources (HHR) (à partir de 2022)

Cette Cellule se réunit au moins trois fois par an.

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

Au niveau opérationnel

Les sujets relatifs au développement durable sont abordés chaque semaine lors des réunions des départements Transformation & Impact et Environmental Management.

TRANSFORMATION ET IMPACT

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

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

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

LES RESSOURCES HUMAINES

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

LEGAL CORPORATE

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

PROPERTY MANAGEMENT

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

ÉQUIPE

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

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

REPORTING EXTRA-FINANCIER

Befimmo est alignée sur différents référentiels et standards reconnus :

- les Dix Principes du UN Global Compact
- 15 des 17 Objectifs de Développement Durable des Nations Unies
- les Sustainability Best Practices Recommendations 2017 de l'EPRA
- une référence aux GRI Standards 2021
- les recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

Aujourd'hui, Befimmo s'aligne également déjà sur la future législation ESG, à savoir la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), en adoptant le principe de double matérialité dans son reporting extra-financier.

La CSRD, ainsi que la Taxonomie de l'UE, deviendront les fondements du reporting sur le développement durable. La CSRD entrera en application pour un grand nombre d'entreprises à partir de janvier 2023 (année de reporting). Aujourd'hui, Befimmo travaille déjà à l'intégration des exigences dans son reporting extra-financier. Ce faisant, la Société ne se prépare pas seulement aux futures réglementations, mais définit également une stratégie claire pour répondre aux questions des parties prenantes externes, qui comprennent les agences de notation, les investisseurs et les gestionnaires d'actifs (par le biais de leurs obligations réglementaires, à savoir le Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR), et d'autres organismes de normalisation et organisations auxquels Befimmo divulgue des informations sur base volontaire.

Toutes les futures réglementations ESG sont décrites en détail dans les États extra-financiers du présent Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS, P.243

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

APPROCHE POUR DÉFINIR LES PRIORITÉS ESG

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

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

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

Impact de l'environnement externe sur Befimmo

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

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

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

FACTEURS DE RISQUE, P.172

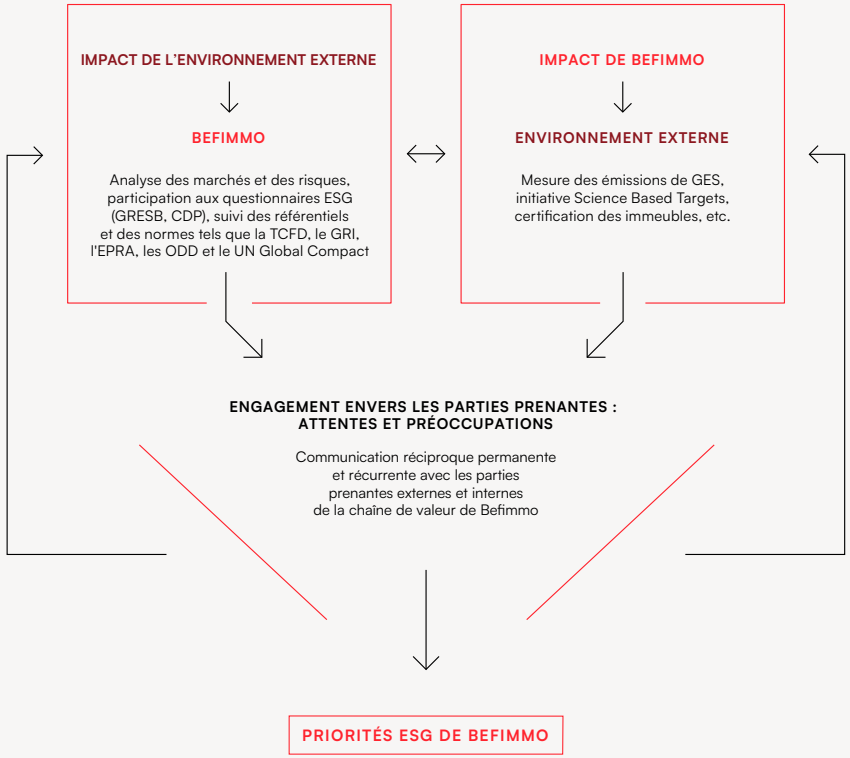
Chacun de ces risques extra-financiers fait l'objet d'une surveillance étroite tout au long de l'année par des départements spécifiques qui mettent en œuvre des actions d'atténuation et de prévention si nécessaire. Les départements concernés sont principalement Environment, les Ressources Humaines, le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

Impact de Befimmo sur son environnement externe

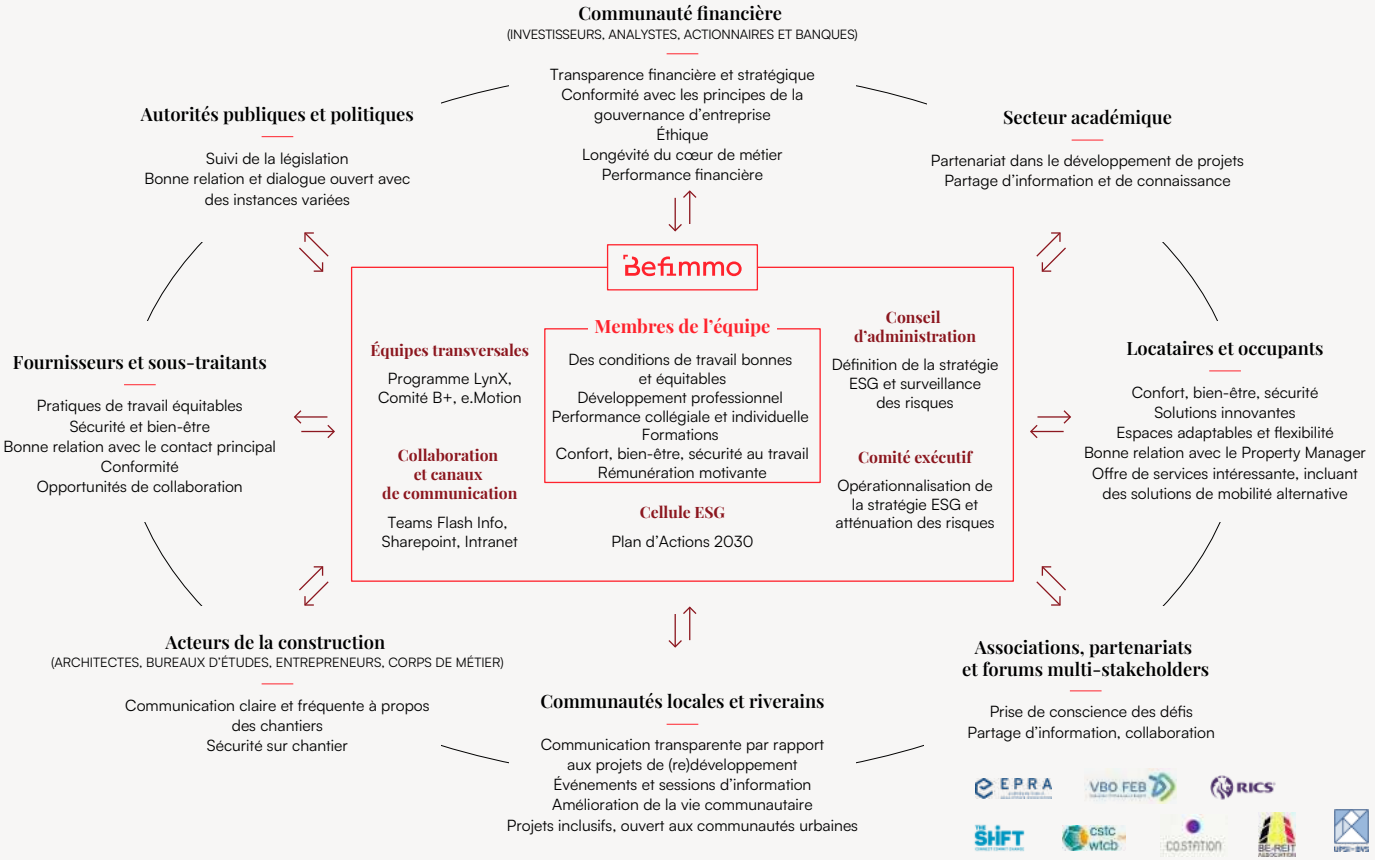
L'un des objectifs de Befimmo est de gérer et de minimiser l'impact des activités de l'organisation sur l'environnement, pour atténuer les risques d'effets néfastes sur le milieu naturel et protéger la santé des êtres humains mais également pour assurer le respect des lois et des règlements.

Befimmo est convaincue que l'impact de l'organisation sur l'économie, l'environnement et les personnes fait

APPROCHE DE LA DOUBLE-MATÉRIALITÉ



PARTIES PRENANTES ET APPROCHE DE LA COMMUNICATION



partie intégrante de communication d'entreprise et de son cadre de reporting. Cela inclut un processus rigoureux de définition des sujets pertinents, de mesure et de communication sur les indicateurs de performance.

Dans ce contexte, Befimmo a toujours été un acteur de premier plan en anticipant les évolutions futures et en adoptant les meilleures pratiques du marché.

Engagement envers les parties prenantes

MÉTHODE DE COMMUNICATION RÉCIPROQUE

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

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

Mais la Société est également ouverte à la communication et aux contacts provenant de ses parties prenantes. En plus des données de contact générales de Befimmo, des exercices de matérialité et des canaux de communication

spécifiques à certaines parties prenantes (comme le Helpsite pour les locataires), la Société a élaboré une nouvelle version de sa politique de whistleblowing début 2022. Son champ d'application a été étendu pour permettre au personnel de Befimmo de notifier les infractions (1) aux règles du droit de l'Union dans les domaines énumérés par la directive 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 relative à la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union, et (2) en général, toute autre infraction aux politiques internes de Befimmo, à un point de contact central au sein de Befimmo, en toute confidentialité et sans crainte de représailles au sens large.

En 2021, aucune notification n'a été enregistrée dans le cadre de la politique de whistleblowing.

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

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS, ENGAGEMENT ENVERS LES PARTIES PRENANTES, P.264

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

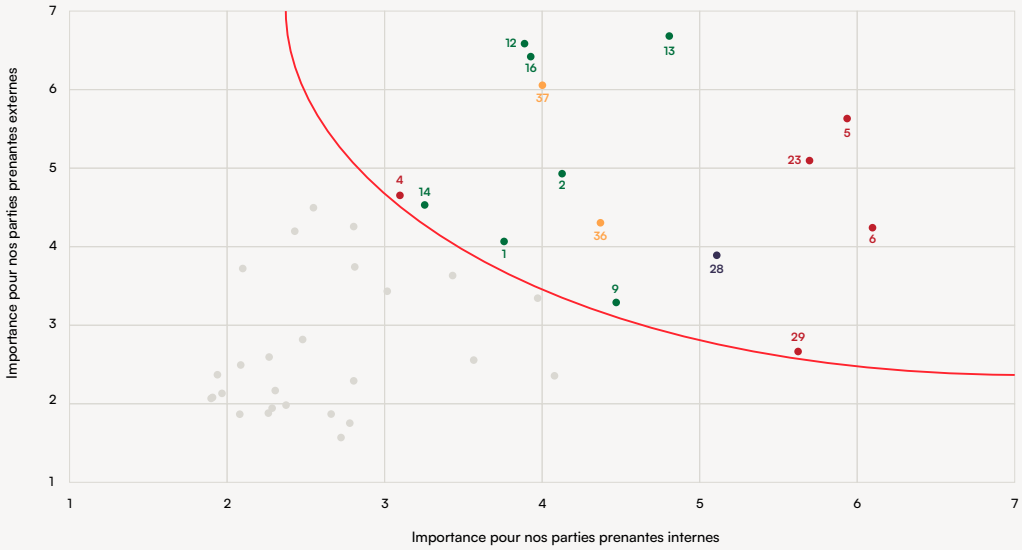
En 2020, Befimmo a revu sa matrice de matérialité afin identifier ses priorités en termes d'ESG. Pour ce faire, Befimmo a approché un panel diversifié de parties prenantes externes et internes. À la faveur d'entretiens, d'ateliers ou d'une enquête en ligne, la Société a pu recueillir de multiples points de vue intéressants.

À travers cette matrice de matérialité, Befimmo a ensuite identifié et hiérarchisé les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), en tenant compte des attentes de toutes les parties prenantes.

15 de ces enjeux ESG ont été soulignés comme prioritaire pour Befimmo.

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

MATRICE DE MATÉRIALITÉ



ENVIRONNEMENT

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

SOCIAL

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

GOUVERNANCE

- 28 Éthique et transparence

ENJEUX TRANSVERSAUX

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

PLAN D'ACTIONS 2030 : FONDATIONS

Les fondations du Plan d'Actions 2030 sont composées de catalyseurs prioritaires qui abordent la dimension de gouvernance de la stratégie ESG. Cette partie du Plan d'Actions 2030 comporte principalement des objectifs plutôt qualitatifs et contribue indirectement (c'est-à-dire par leur mise en œuvre) à l'amélioration de la performance environnementale et sociale, décrite ci-après.

GOUVERNANCE

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

Le Plan d'Actions 2030 complet se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D'ACTIONS 2030, P.274

Se comporter de manière éthique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Publication de quatre nouvelles politiques
- Préparation de la future Politique des Droits Humains

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Création d'une politique des Droits Humains
> Objectif : publiée d'ici fin 2022

100%

Part des projets de digitalisation vérifiés dans le cadre du GDPR
> Objectif : 100% (objectif permanent)

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

En matière d'éthique, Befimmo applique des normes élevées qui découlent de sa politique d'entreprise, de son statut de SIR et de l'environnement dans lequel elle opère. Le comportement éthique fait partie intégrante de la culture d'entreprise de Befimmo, qui met l'accent sur l'honnêteté, l'intégrité et le respect de normes éthiques élevées dans l'exercice de ses activités. Befimmo respecte en outre les principes de gouvernance d'entreprise énoncés par le Code belge de gouvernance d'entreprise («Code 2020»).

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

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

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

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo souhaite accroître la transparence pour ses parties prenantes, en partageant des déclarations sur la façon dont Befimmo se positionne par rapport aux aspects ESG. En 2022, Befimmo travaillera à la mise en œuvre et à la formation des politiques qui ont été modifiées ou nouvellement adoptées :

- Politique de whistleblowing (étendue début 2022)
- Politique de lutte contre la corruption (adoptée début 2022)
- Politique de diversité et inclusion (codifiée début 2022)
- Politique de philanthropie et partenariat associatif (modifiée début 2022)

En outre, Befimmo a l'intention d'adopter une politique des Droits Humains dans un avenir proche.

Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

Préparation et alignement progressif du reporting extra-financier au regard des futures exigences des réglementations ESG

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Alignement avec les futures réglementations ESG
> Objectif : entièrement aligné d'ici 2024

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

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

Par conséquent, Befimmo se prépare aux futures réglementations ESG qui amélioreront encore plus le reporting extra-financier. Les principales réglementations qui concernent (in)directement Befimmo sont le règlement sur la Taxonomie, la proposition de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), la proposition de la directive de la Gouvernance d'Entreprise Durable Directive, la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), le package Fit for 55 et la proposition de norme européenne sur les obligations vertes.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : GOUVERNANCE, P.273

PROMOUVOIR LES POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENTS VERTS, P.67

PERSPECTIVES D'AVENIR

En adoptant de nouvelles politiques et en modifiant les politiques existantes (voir ci-avant) et en mettant l'accent sur l'ensemble de sa chaîne de valeur (voir ci-après), Befimmo vise à anticiper la réglementation à venir.

La Société continuera bien entendu à suivre de près les initiatives réglementaires ESG (en plus des réglementations susmentionnées, en particulier les initiatives sur la Taxonomie sociale et sur la transparence des rémunérations) afin d'identifier les actions à entreprendre en matière d'ESG.

Adopter une stratégie de diligence raisonnable

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Création d'un nouveau code de conduite des fournisseurs
- Développement d'un processus d'évaluation des fournisseurs

PLAN D'ACTIONS 2030

NOUVEAUX OBJECTIFS

Part des fournisseurs ayant signé le nouveau code de conduite
> Objectif : 100% d'ici 2023

Part des fournisseurs importants[1] évalués
> Objectif : 100% d'ici 2024

Part des fournisseurs importants[1] engagés
> Objectif : 100% d'ici 2030

DESCRIPTION ET APPROCHE

Locataires et occupants

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

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, P.166

Fournisseurs

Pour intégrer davantage la démarche de durabilité dans sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a rédigé une charte d'achats durables afin de communiquer clairement les engagements qu'elle attend de ses fournisseurs. Cette charte a été publiée sur le site internet de Befimmo début 2018 et son adhésion est incluse dans les conditions générales qui s'appliquent à tous les fournisseurs.

Outre la sensibilisation de sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a également évalué ses 200 fournisseurs les plus importants (représentant 80% du montant achats globaux) en 2020, afin de déterminer s'ils étaient alignés aux valeurs de Befimmo concernant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Befimmo a obtenu des informations précieuses qu'elle a analysées en profondeur. Ce premier exercice a préparé la Société à travailler sur un cadre global pour tous ses fournisseurs. Ce cadre global inclut, en 2021, la mise en œuvre d'un nouveau Code de conduite des fournisseurs et d'un processus d'évaluation des fournisseurs de Befimmo.

Filiales

La stratégie ESG de Befimmo est mise en œuvre au niveau du groupe. Les filiales suivantes sont donc déjà totalement alignées sur la stratégie ESG de Befimmo : Befimmo Property Services SA/NV, Fedimmo SA/NV, Axento SA, Meirfree SA/NV, Vitalfree SA/NV, Loi 52 SA/NV, ZIN in Noord SA/NV, ZIN In Noord 2025 SA/NV et Kubissimmo SARL.

Silversquare, autre filiale de Befimmo, exploite des centres de coworking et développe conjointement un réseau Belux d'espaces de travail flexibles, permettant aux utilisateurs de combiner des espaces de travail de manière à favoriser la créativité, l'innovation et le travail en réseau. Il s'agit d'un élément central de la stratégie de Befimmo, qui répond à l'intérêt croissant des entreprises pour les solutions d'espaces de travail hybrides.

Befimmo et Silversquare ont commencé à travailler conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking, et en intégrant Silversquare dans le Plan d'Actions 2030.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Le processus de diligence raisonnable pour les locataires et les occupants sera étendu aux fournisseurs de la Société. En 2022, Befimmo finalisera son nouveau code de conduite des fournisseurs et déterminera la meilleure façon de le diffuser. La Société mettra également en œuvre un processus d'évaluation des fournisseurs pour tous les fournisseurs «à risque», conformément à sa procédure de diligence raisonnable. L'outil pour cette évaluation des fournisseurs sera également défini en 2022.

En ce qui concerne l'intégration des filiales dans la stratégie ESG globale, une première action concrète sera mise en place avec Silversquare dans le courant de 2022. L'entreprise a travaillé avec un partenaire externe afin de déterminer et d'analyser l'empreinte carbone de ses activités.

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

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

Promouvoir les possibilités d'investissements verts

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Premier investissement dans le cadre du financement vert
- Préparation d'un cadre de prêt lié à la durabilité

PLAN D'ACTIONS 2030

NOUVEL OBJECTIF

Mise en œuvre d'un cadre de prêt durable (Sustainability Linked Loan)
> Objectif : mise en œuvre en 2022

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

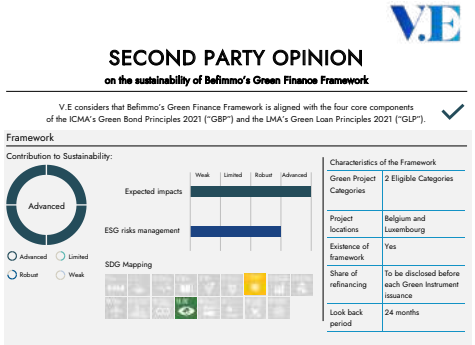
Dans son ensemble, le cadre vise à fournir aux investisseurs les informations nécessaires pour évaluer l'impact environnemental de leur investissement. La Société a donc défini un ensemble de critères pour sélectionner les projets éligibles pour être financés ou refinancés par le produit de tout financement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

À la fin de l'année, Befimmo avait 376 millions € de projets éligibles et au moins 355 millions € supplémentaires de projets éligibles dans sa réserve de développement.

En 2021, Befimmo a émis son premier financement vert pour un montant total de 50 millions €. Le produit a été utilisé pour financer une partie du projet Quatuor.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Au cours de l'année 2022, Befimmo poursuivra ses efforts pour convertir son financement par emprunt traditionnel en formes vertes et durables, en soutenant les engagements durables qu'elle prend sur le plan opérationnel vis-à-vis de ses investisseurs. Elle a donc l'intention d'introduire un cadre pour les obligations et les prêts durables (les Sustainabilty Linked Loans, complémentaires au cadre pour les financements verts) qui définira les objectifs, alignés sur ceux de la SBTi, et les procédures pour tout financement lié à la durabilité qu'elle a l'intention d'émettre. En outre, elle contrôlera et mettra à jour, si nécessaire, son cadre de financement vert pour l'aligner sur la Taxonomie de l'UE.



Projet	Quatuor	Paradis Express	ZIN	Total des projets éligibles
Surface	61 613 m²	21 208 m²	114 692 m²	197 513 m²
Date de début du projet	01/01/2018	01/06/2019	01/10/2020	-
Date de livraison du projet	31/03/2022	31/03/2022	30/04/2024	-
Capex dépensé	168,7 millions €	50,2 millions €	135,3 millions €	354,2 millions €
Capex à dépenser	10,9 millions €	9,5 millions €	334,6 millions €	355,0 millions €
Certification	BREEAM Outstanding en phase Design	BREEAM Excellent en phase Design	-	n.a.

Maintenir une communication transparente

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Analyse permanente de toutes les questionnaires d'investisseurs pertinents
- Participation accrue aux questionnaires des parties prenantes et donc amélioration de la transparence de Befimmo en termes d'aspects ESG

PLAN D'ACTIONS 2030

3

Nombre de participations annuelles à des questionnaires d'investisseurs

> Objectif : min. 2 questionnaires sur base volontaire par an

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.116

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : INDEX DU CONTENU GRI, P.245

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD), P.248

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

PERSPECTIVES D'AVENIR

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

CADRES POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

RECONNAISSANCES

EPRA BPR Gold	Gold
EPRA sBPR Gold	Gold
CDP	B Management
Gaia Rating	71/100
ISS ESG	C Prime
MSCI ESG Ratings [2]	A
Vigeo Eiris	Moody's ESG Solutions 52/100 Robust
Sustainalytics [3]	16.3/100 Low risk (01.02.2021)
GRESB	84% Standing Investments 84% Developments Green Star status

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

Performance Environnementale et Sociale (impact direct)

PLAN D'ACTIONS 2030

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

ENVIRONMENT

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

SOCIAL

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

Le Plan d'Actions 2030 complet se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D'ACTIONS 2030, P.274

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Contribuer à l'atténuation du changement climatique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

L'accord de Paris et le récent 6ème rapport d'évaluation du GIEC ont mis en évidence la nécessité de maintenir le réchauffement de la planète en dessous de 1,5°C. L'exploitation et la construction des immeubles représentent désormais près de 40% (28% et 11%) des émissions mondiales de CO_2e liées à l'énergie.

ACTION(S)

- Finalisation du bilan carbone complet de l'activité
- Soumission des objectifs pour les émissions des scopes 1 et 2 à SBTi
- Intégration de l'outil CRREM dans la gestion des risques de l'entreprise

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

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

Concrètement :

Pour les projets de (re)développement

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

Les équipes de Befimmo accordent une attention particulière aux phases d'étude et de conception des futurs projets, en termes de choix architecturaux, de choix des matériaux et d'optimisation des techniques pour minimiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de CO_2e en phase d'exploitation.

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

Pour les immeubles en exploitation

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

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

Ces équipes peuvent faire appel au Green Adviser interne, qui contrôle l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en assurant un haut niveau de confort aux occupants.

PLAN D'ACTIONS 2030

26%
Réduction des émissions absolues de GES des scopes 1 & 2
> Objectif : réduction de 50% d'ici 2030 (vs 2018)

21%
Augmentation des émissions de GES spécifiques des scopes 1 & 2
> Objectif : réduction de 50% d'ici 2030 (vs 2018)

NOUVEL OBJECTIF
Réduction sur 2/3 des émissions de GES absolues du scope 3
> Objectif: réduction de 2,5% par an jusqu'en 2030 (vs 2018)

88%
Part de la consommation d'électricité verte des immeubles maîtrisés par le propriétaire
> Objectif: 100% d'ici 2023

1.124 kWC
Puissance installée d'énergie renouvelable
> Objectif: 2.200 kWc d'ici 2025

175 kWh/m²
Intensité énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire
> Objectif: 95 kWh/m² d'ici 2030 (vs 2018)

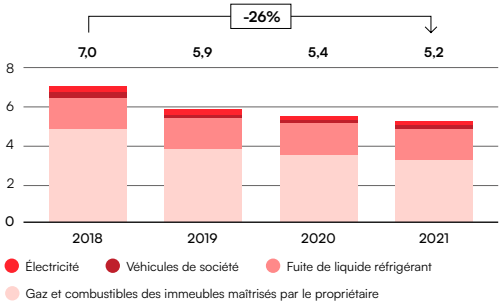
Définition des objectifs scientifiques (SBTi)

Avec l'aide du SBTi et suite à la révision complète de son empreinte carbone conformément au Protocole GHG, Befimmo s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de CO_2e pour chacun des scopes.

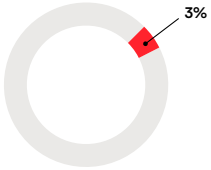
Scopes 1 et 2

Befimmo confirme son engagement envers la SBTi afin de réduire les émissions absolues de CO_2e liées aux scopes 1 et 2 de 50% d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2018.

ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) $ktCO_2e$

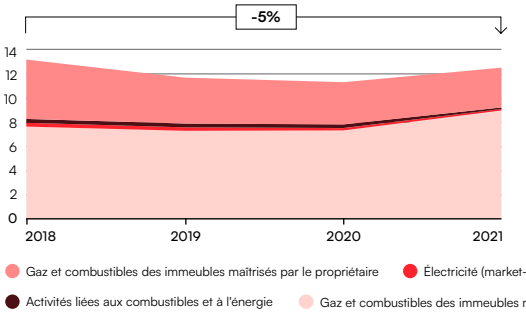


ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2021)

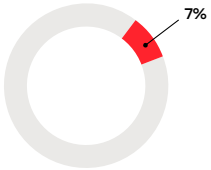


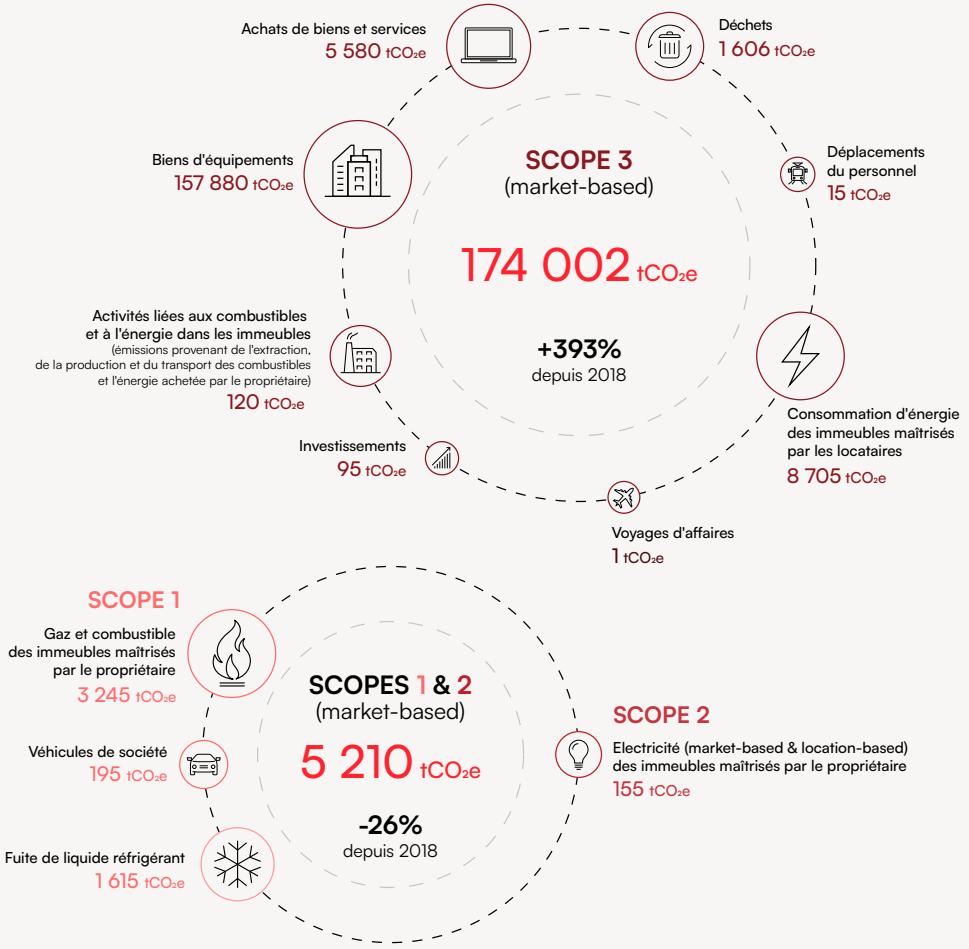
En 2021, la réduction des émissions absolues par rapport à 2018 est de 26% tandis que les émissions liées à l'énergie sur la même période ont diminué de 5% malgré une augmentation des émissions des immeubles maîtrisés par les locataires.

ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (MARKET-BASED) $ktCO_2e$



ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2021)





L'objectif de réduction de 33% des émissions spécifiques liées à l'énergie pour son portefeuille (scopes 1, 2 et 3) publié depuis 2017 a également été révisé pour contribuer à l'objectif principal de réduction de 50% des émissions absolues globales des scopes 1 et 2 d'ici 2030 (ajustement des scopes et de l'année de référence de 2016 à 2018). Befimmo s'engage donc à atteindre un niveau moyen d'émissions spécifiques liées à la consommation énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire (scopes 1 et 2) de 8 kg CO_2e/m^2, soit une réduction de 50% par rapport à 2018.
L'objectif de réduction des émissions spécifiques est composé de deux sous-objectifs :

1. Réduction de 50% des émissions de CO_2e liées au combustible (gaz, mazout) des immeubles maîtrisés par le propriétaire.
2. Réduction de 100% des émissions de CO_2e liées à l'électricité et à la chaleur des immeubles maîtrisés par le propriétaire.

Scope 3

Étant donné qu'une très grande partie des émissions totales de Befimmo relève du scope 3, la Société s'engage à effectuer une réduction sur 2/3 des émissions absolues du scope 3 de 2,5% par an par rapport à 2018 jusqu'en 2030, conformément aux recommandations de la SBTi pour le scénario 1,5°C.

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

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

L'outil CRREM développé par un consortium européen permet à Befimmo, en plus de fournir une vision globale de la performance de son portefeuille, de disposer d'un cadre d'évaluation des risques de transition pour chaque immeuble. L'analyse détaillée permet de déterminer le "point de basculement" indiquant le moment où les émissions de CO_2e deviennent supérieures au maximum soutenable dans la trajectoire de décarbonisation reflétée dans l'Accord de Paris.

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

Le graphique à droite illustre clairement le fait que Befimmo a commencé à réduire les émissions des scopes 1 et 2 des immeubles maîtrisés dès 2008. Les efforts consentis depuis de nombreuses années sont visibles et les courbes de réduction sont parfaitement alignées avec les trajectoires envisagées par le CRREM pour viser le zéro carbone net en 2050.

Befimmo, sur la base de sa stratégie et des projets connus à l'horizon 2030, est confiante dans sa capacité à maintenir et à atteindre ses objectifs, même si les trajectoires proposées devaient être révisées pour accélérer la transition vers une économie bas carbone.

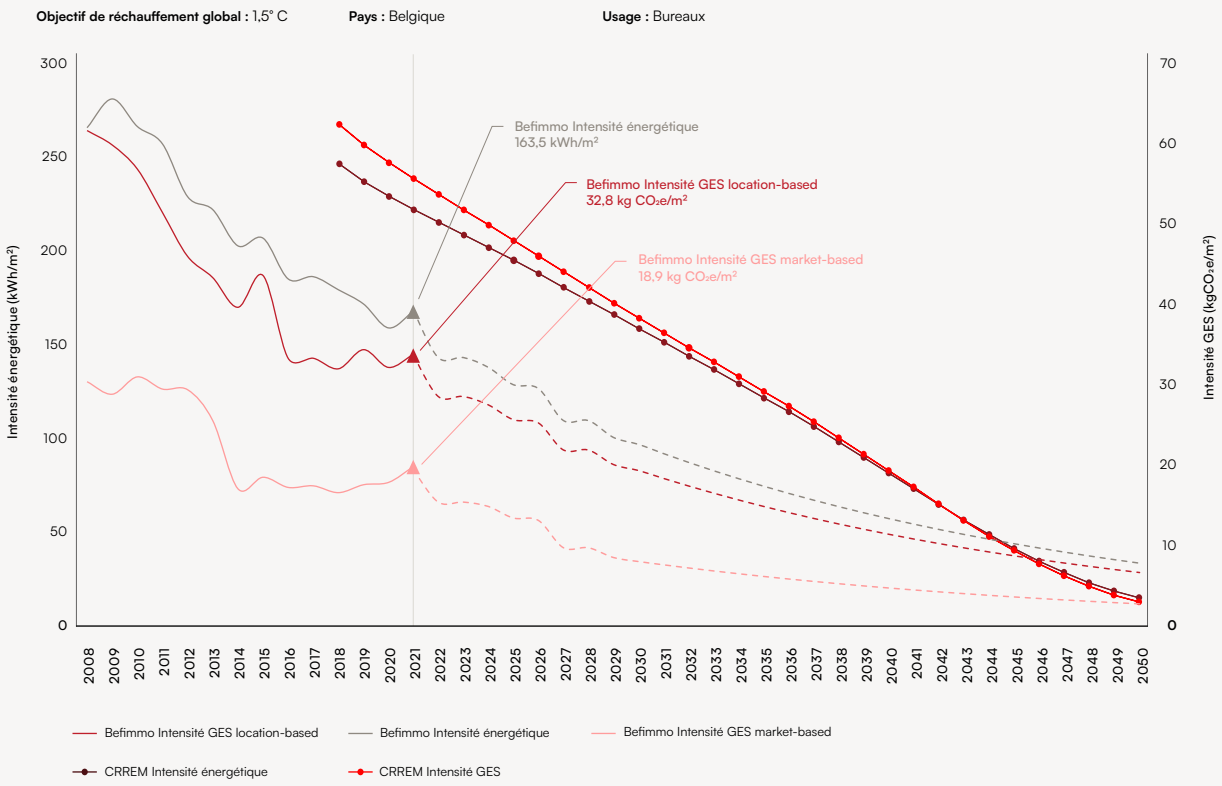
En 2021, les émissions spécifiques (18,9 kg CO_2e/m^2) des immeubles maîtrisés par le propriétaire sont plus élevées que celles de l'année de référence 2018 (15,6 kg CO_2e/m^2). Ce retour à des valeurs antérieures est dû à la pandémie (obligation de sur-ventiler les immeubles) et à la mise à jour rétroactive des facteurs d'émissions de CO_2e. Le modèle de prédiction a été révisé fin 2021 afin de tenir compte des décisions stratégiques de Befimmo. Un retour à des valeurs conformes aux objectifs de réduction est attendu à partir de 2022, notamment en raison du retour dans le portefeuille de certains immeubles performants.

Befimmo complète ses objectifs de réduction de CO_2e par un objectif de réduction de la consommation énergétique spécifique des immeubles maîtrisés par le propriétaire. En 2018, la valeur obtenue était de 175 kWh/m² tandis que son objectif est d'atteindre 95 kWh/m² d'ici 2030.

Rôle et importance de la performance énergétique

La performance énergétique des immeubles joue un rôle essentiel dans la réalisation des objectifs ambitieux

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET GES DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM



de Befimmo en matière de réduction des émissions de CO_2e d'ici 2030-50.

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

Le (re)développement et la commercialisation de nouveaux immeubles performants sont essentiels pour que la société atteigne les objectifs qu'elle s'est fixés. Les équipes travaillent ensemble pour relever les défis de l'utilisation rationnelle de l'énergie et de la réduction des émissions de CO_2e dans l'ensemble de l'entreprise et de la chaîne de valeur.

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

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

D'ici 2026, environ 50% de la surface des immeubles maîtrisés par le propriétaire n'aura pas plus de cinq ans.

La consommation d'énergie spécifique totale des immeubles maîtrisés par le propriétaire en 2021 est supérieure de 6% à celle de 2020. La raison principale étant la consommation plus importante de combustible pour le chauffage des immeubles. Ces derniers ont été sur-ventilés afin de faire face à la pandémie, tandis que le besoin de chaleur a été plus important en raison de conditions météorologiques moins favorables qu'en 2020.

En 2021, la consommation d'énergie électrique spécifique des immeubles maîtrisés par le propriétaire est stable et en ligne avec 2020. Ces dernières sont anormalement basses en raison de la pandémie et de la moindre occupation des espaces.

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

D'ici 2030, Befimmo vise à réduire de 50% ses émissions directes de CO_2e liées à l'achat de combustibles de chauffage pour les immeubles maîtrisés par le propriétaire.

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

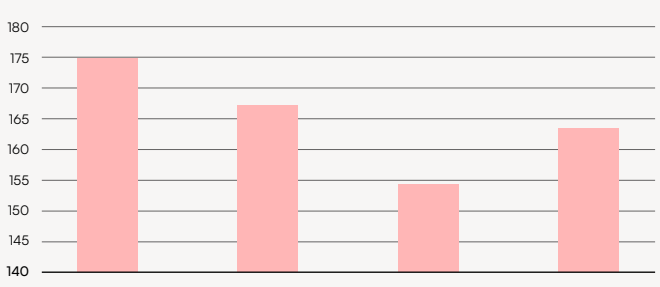
Contrat de fourniture d'électricité pour le portefeuille

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

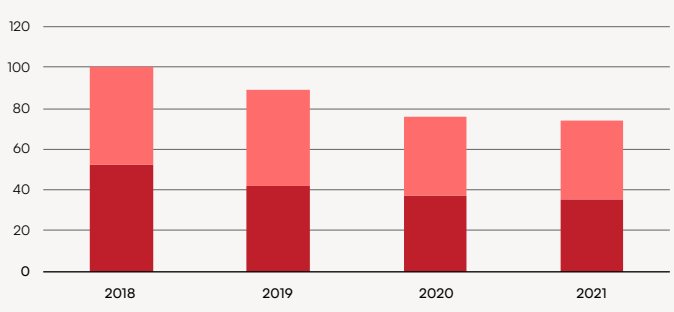
Afin de s'assurer que l'électricité consommée dans l'ensemble des immeubles qu'elle maitrise soit verte, Befimmo s'est fixé comme objectif, dès que cela sera techniquement et administrativement possible, de reprendre les compteurs des installations électriques privatives qu'elle ne maîtrise pas et de les intégrer dans un contrat d'énergie verte qui couvre déjà plus de 88% de la consommation totale du portefeuille.

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

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DES IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (KWH/M²)



INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'ÉLÉCTRICITÉ DES IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (KWH/M²)



3.067 M²

de panneaux solaires (566 kWc) et un système géothermique en boucle fermée de 460 kWth pour Quatuor

6.877 M²

de panneaux solaires (1.124 kWc) pour le portefeuille

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

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

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo poursuivra son plan de réduction des émissions de CO_2e à long terme en développant et en complétant sa stratégie avec l'aide de SBTi, du CRREM et de son bilan carbone.

La plupart de ses projets de (re)développement comprennent des panneaux solaires; d'ici 2025, Befimmo vise à doubler la capacité installée (kWc). Pour éventuellement dépasser cet objectif, des études sont également en cours sur la possibilité d'équiper certains immeubles existants, soit par autofinancement, soit via un tiers investisseur.

En parallèle, Befimmo évaluera toutes les possibilités de stimuler et de soutenir la production d'énergie renouvelable, notamment par la mise en place de contrats de fourniture d'électricité verte avec une garantie d'origine des producteurs locaux.

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

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

Contribuer à l'adaptation au changement climatique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

Première mise en œuvre des recommandations de la TCFD afin de contribuer à l'objectif de rendre l'UE climatiquement neutre d'ici 2050, conformément à l'Accord de Paris

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

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

> Objectif : alignement complet d'ici 2023

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

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

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

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

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.248

PERSPECTIVES D'AVENIR

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

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

POURQUOI EST-CE IMPORTANT?

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

ACTION(S)

Installation d'un dispositif de détection des fuites complété par des détecteurs de présence et d'arrêt automatique sur les blocs sanitaires de l'immeuble Arts 56 - réduction de la consommation d'eau de plus de 50%

PLAN D'ACTIONS 2030

175,8 L/M²

Consommation spécifique d'eau

> Objectif : 226,5 l/m² d'ici 2030

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

Lorsque les surfaces perméables sont limitées, le moyen le plus évident pour limiter la consommation d'eau de ville et soulager le réseau d'égouttage est l'installation de systèmes de récupération et de gestion des eaux de pluie. La mise en œuvre de tels systèmes dans les immeubles existants est souvent complexe et coûteuse. Le manque d'espace et la disposition du réseau sanitaire et de drainage peuvent rendre ces projets non rentables et le bilan environnemental global négatif.

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

Dans certains projets, comme le ZIN à Bruxelles, Befimmo mettra l'eau provenant du rabattement de la nappe phréatique à la disposition des parties prenantes publiques.

22 IMMEUBLES

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

→ 24% du portefeuille (m²/m²)

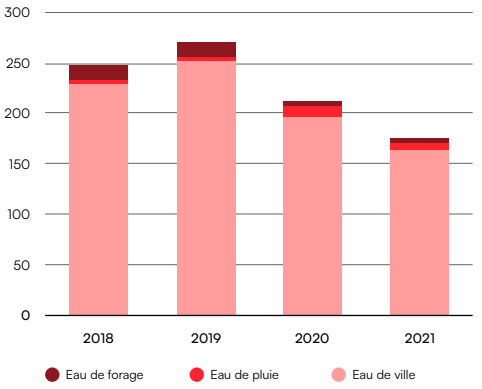
Cette eau disponible en permanence pourra être utilisée pour l'arrosage ou le nettoyage des espaces publics. De cette manière, Befimmo entend participer à l'intégration de ses projets dans la ville et réduire leurs impacts sur la société.

La consommation spécifique d'eau du portefeuille est significativement plus faible (-18%) en 2021 qu'en 2020. Ce faible niveau de consommation est principalement lié à une diminution de l'occupation des immeubles suite à la pandémie.

PERSPECTIVES D'AVENIR

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

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'EAU (L/M²)



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

4.600 M³ D'EAU DE PLUIE RÉCUPÉRÉS

→ 4% de la consommation annuelle totale

Contribuer à une transition vers une économie circulaire

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Le secteur de la construction en Europe est responsable de plus de 35% de la production totale de déchets. Il génère également une part très importante des gaz à effet de serre et consomme 50% de tous les matériaux extraits.

ACTION(S)

Réalisation d'un inventaire des matériaux existants ayant un potentiel de réutilisation avant chaque rénovation

PLAN D'ACTIONS 2030

100%

Part des projets[1] qui ont fait l'objet d'un inventaire des matériaux

> Objectif : 100% (objectif permanent)

84%

Part des projets adaptables[2]

Objectif : 100% d'ici 2030

1. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN).
2. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN).

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

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

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

Par ailleurs, Befimmo s'engage à améliorer le tri et le suivi des déchets, qu'ils soient d'exploitation ou de construction, afin de maximiser leur taux de recyclage. En 2021, 55% des déchets d'exploitation ont été détournés de la mise en décharge ou de l'incinération. Le taux de recyclage des déchets de construction a atteint 93% et moins de 1% a été envoyé en décharge.

En outre, sur les petits chantiers de rénovation en cours en 2021, environ 20 tonnes de matériaux ont été dirigés vers une filière de réutilisation.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Sur base de l'expérience acquise grâce à la réalisation d'inventaires et de plans de réutilisation des projets en phase de conception, Befimmo souhaite dès 2022 réfléchir à l'établissement d'un niveau minimum de réutilisation à atteindre dans chaque projet.

Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

Réalisation d'un état des lieux de l'état du sol du portefeuille

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction

> Objectif permanent

DESCRIPTION ET APPROCHE

Choix des matériaux et des produits

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

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

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

Gestion des sols et zones protégées

La réglementation belge aborde un grand nombre d'aspects liés à la contamination des sols.

Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re)développement incluant des sites potentiellement contaminés (brownfield). Ces études sont également conformes aux attentes et aux critères de la Taxonomie de l'UE.

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

PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

Étude détaillée sur six sites

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Étudier la gestion de la biodiversité sur le portefeuille

> Objectif : 100% des actions recommandées mises en œuvre d'ici 2025

DESCRIPTION ET APPROCHE

La grande majorité des immeubles de Befimmo sont situés dans des grandes villes ou des zones urbaines densément construites. Les parcelles sur lesquelles sont érigés les immeubles sont le plus souvent mitoyennes et couvrent généralement toute la surface disponible du sol, laissant peu d'espace pour la nature et la biodiversité.

Befimmo limite son impact sur l'environnement et contribue à l'amélioration de la biodiversité et de la qualité de vie des occupants des immeubles en réservant une place importante à la nature et à la faune dans son approche globale. De manière générale, la réglementation en Belgique aborde un grand nombre d'aspects liés à la biodiversité. Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re) développement.

Lorsqu'il s'agit de prendre en compte la biodiversité dans les projets de (re)développement, la Société s'appuie notamment sur les référentiels BREEAM et DGNB, et fait appel à des écologistes et des architectes paysagistes spécialisés. Pour tous les projets de (re)développement réalisés en 2021 et soumis à ces certifications, un maximum des crédits alloués à «l'utilisation du sol et l'écologie» est visé. Un écologiste analyse chaque projet en détail et formule des recommandations pour maximiser le potentiel de biodiversité. Dans ses immeubles en exploitation, Befimmo accorde une attention particulière à l'aménagement et à la bonne gestion des espaces verts (aussi petits soient-ils) par le biais de clauses dans les contrats d'entretien, et en appliquant des critères de préservation de la biodiversité lors de la réalisation de petits travaux.

Au cours de l'année 2020, Befimmo a réalisé une étude sur le potentiel d'amélioration de la biodiversité de l'ensemble de son portefeuille. Dans une première phase, 29 sites présentant un potentiel intéressant ont été identifiés, parmi lesquels Befimmo a sélectionné neuf sites prioritaires. Six sites ont fait l'objet d'études détaillées par un écologiste mettant en évidence les mesures d'améliorations de la biodiversité en prenant en compte la faisabilité technique et financière. Les premières mesures, dont une analyse des contrats d'entretien des abords, ont été mises en œuvre en 2021 et se poursuivront en 2022.

PERSPECTIVES D'AVENIR

La mise en œuvre de mesures d'amélioration pour les six sites identifiés lors de l'étude d'amélioration de la biodiversité apportera des résultats concrets dès 2022, tandis que tous les sites identifiés lors de la première phase feront l'objet d'une attention particulière d'ici 2030.

Au cours de l'année 2022, les contrats d'entretien des espaces verts des sites identifiés seront adaptés afin d'éliminer, dans la mesure du possible, tous les herbicides, de ne planter que des espèces indigènes et de maximiser les prairies fleuries.

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

Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

Renouvellement de l'écolabel Eve® pour le site du Goemaere

PLAN D'ACTIONS 2030

100%

Part des projets certifiés[1]

> Objectif : 100% (objectif permanent)

2.8%

Part du portefeuille certifié «In-Use»

> Objectif : 35% d'ici 2022

65%

Part du portefeuille éligible, couvert par un certificat de performance énergétique

> Objectif : 100% d'ici 2022

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

Au niveau de l'entreprise : Système de Management Environnemental : ISO 14001 (2015)

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

Au niveau du portefeuille : Certifications BREEAM, DGNB, WELL

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

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

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

Befimmo a fait le choix stratégique jusqu'en 2021 de ne renouveler les certificats de ces immeubles que si les travaux effectués peuvent justifier une amélioration du score obtenu. Ceci explique le faible nombre d'immeubles disposant d'un certificat valide.

1. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN).
2. La surface totale des immeubles en exploitation à Bruxelles est de 354.508 m².

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, P.259

INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.116

Certificats de performance énergétique

La performance énergétique des immeubles est également reflétée dans leur niveau PEB. Befimmo détient des certificats de performance énergétique pour la plupart de ses immeubles en Région bruxelloise (65%). Elle vise à certifier 100% de ses immeubles à Bruxelles[2] d'ici 2022. La classe des certificats pour les immeubles construits avant le 31 décembre 2020 est alignée aux exigences de la Taxonomie de l'UE.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, P.259

INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.116

Label écologique

Befimmo gère l'espace vert de son immeuble Goemaere dans le respect des principes du développement durable et conformément aux directives d'Eve® (Espace Végétal Écologique) développées par ECOCERT. Befimmo est le seul site belge à disposer de ce label (depuis 2011), qui a été renouvelé en 2021. Les enseignements pertinents de cette certification sont utilisés pour la mise en œuvre de mesures d'amélioration des sites présentant un potentiel d'amélioration de la biodiversité.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Une fois la recertification BREEAM/DGNB In-Use accomplie en 2022, Befimmo évaluera l'intérêt et les possibilités d'augmenter les scores obtenus.

Créer des immeubles innovants et durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Le (re)développement et l'exploitation des immeubles nécessitent d'importantes quantités d'énergie et de ressources, telles que le sable, le gravier et le ciment. Les immeubles sont responsables d'environ 40% de la consommation d'énergie de l'UE et de 36% des émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie.La création de projets innovants vise à utiliser consciemment les ressources disponibles, à minimiser la consommation d'énergie et à préserver l'environnement. La digitalisation permet de maîtriser les coûts, d'améliorer les performances des immeubles et le confort des locataires.

ACTION(S)

- Conception des immeubles en accord avec les principes de l'économie circulaire
- Mise en œuvre d'installations techniques intelligentes («smart») dans le portefeuille de Befimmo
- Utilisation du BIM pour tous les projets de (re)développement

PLAN D'ACTIONS 2030

84%

Part des projets[1] innovants

> Objectif : 100% d'ici 2025

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

DESCRIPTION ET APPROCHE

Befimmo vise à créer des projets innovants grâce à diverses techniques telles que l'utilisation raisonnée des ressources, le BIM et la construction intelligente.

Utilisation des ressources

La réalisation des objectifs environnementaux de Befimmo repose sur le respect de ses exigences minimales et sur le suivi de certifications environnementales ambitieuses, mais aussi, pour chaque projet, sur la recherche des meilleurs matériaux, techniques et technologies applicables. À cet égard, ZIN s'est distingué, entre autres, par l'utilisation à grande échelle de béton à base de granulats recyclés et par l'exigence de la certification C2C pour un grand nombre de matériaux. Les projets en cours de conception poursuivent cette même philosophie, par exemple en visant à maximiser la réutilisation et l'upcycling ou en recherchant des matériaux à faible impact carbone et environnemental.

Building Information Management (BIM)

La transition digitale de Befimmo s'est caractérisée par la généralisation de la gestion des informations sur les immeubles à tous les projets de (re)développement. L'approche BIM consiste à développer des projets à l'aide d'un prototype digital 3D de l'immeuble, selon des processus collaboratifs, en construisant une base de données normalisée et fiable des immeubles.
Pour Befimmo, les principaux avantages de cette approche sont la maîtrise des coûts, l'amélioration des performances de l'immeuble et le confort des locataires.
À travers le BIM et la digitalisation des procédés, Befimmo a l'ambition :

- d'optimiser les processus de collaboration et de cocréation de ses projets de (re)développement, de la conception à l'exploitation
- de créer un continuum de données entre la conception, l'exécution, l'exploitation et la gestion des immeubles
- d'optimiser la gestion des immeubles en fournissant des données fiables et actualisées (associées à des plans digitaux), accessibles à tous et compatibles avec des outils informatiques de gestion des immeubles
- d'assurer la cohérence de la gestion digitale de son patrimoine immobilier
- d'organiser la production de données qui seront à la base des innovations (IoT, smart building, etc.) et de la croissance durable (circularité, maîtrise des consommations, etc.)

Immeubles intelligents (smart buildings)

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

Afin d'atteindre cette efficacité, Befimmo :

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

Ces informations permettent à Befimmo :

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

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

PERSPECTIVES D'AVENIR

Toujours dans l'optique d'améliorer la circularité des projets et de systématiser la mise en œuvre des passeports de matériaux, Befimmo a initié en 2021 une analyse de plusieurs plateformes de gestion circulaire des ressources. Ce travail devrait aboutir en 2022 sur une stratégie à appliquer à l'ensemble des projets.

Concernant la mise en œuvre de technologies smart, l'ambition de Befimmo est de transformer ou développer 90% du portefeuille d'actifs core en Smart Building d'ici 2025.

Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Développement de 12 fiches d'accessibilité
- Intégration du système de gestion des parkings dans la Befimmo App
- Développement de services et de solutions de mobilité douce
- Installation de bornes de recharge supplémentaires

PLAN D'ACTIONS 2030

67%

Part du portefeuille qui offre de réelles solutions de mobilité

> Objectif : 100% d'ici 2030

5%

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

> Objectif : 100% d'ici 2030

DESCRIPTION ET APPROCHE

Avec son approche centrée sur cinq villes (5-city approach), Befimmo veut se concentrer sur les villes clés en expansion, en fonction de la réorientation du secteur et des opportunités de croissance. Ces villes ont été sélectionnées, entre autres, en fonction de leur excellente accessibilité par les transports publics.

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

Befimmo n'a pas d'influence sur les infrastructures de transport public existantes, elle se concentre donc sur la mobilité douce et les infrastructures d'accueil, sur les alternatives à la voiture et sur les applications qui facilitent l'accès des travailleurs aux immeubles. Les premières priorités sont donc l'accessibilité des immeubles par les transports publics, les aménagements pour la mobilité douce non motorisée, et l'optimisation des parkings, y compris les bornes de recharge électrique. En 2021, 67% du portefeuille offrait de réelles solutions de mobilité.

Une feuille de route de la mobilité pour l'ensemble du portefeuille de Befimmo est en cours de mise en œuvre, avec une vision basée sur l'Agenda 2030. Befimmo poursuivra l'élaboration d'un inventaire des solutions de mobilité pour chaque immeuble prioritaire au cours de l'année 2022. Cet inventaire permet d'identifier les immeubles facilement accessibles par les transports publics et autres mobilités douces mais aussi ceux offrant des solutions de mobilité et la qualité de ces solutions.

12

fiches d'accessibilité élaborées en 2021

Mobilité douce

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

Au Central, Befimmo propose également à ses locataires cinq vélos partagés, disponibles via une application.

Optimisation des parkings

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

Au cours de l'année 2021, Befimmo a travaillé à la digitalisation de ses services, dont la dématérialisation de la gestion des parkings dans ses immeubles smart. Le système de gestion des parkings a été intégré à la Befimmo App, afin d'offrir une gestion dynamique et efficace des places de parking et du contrôle d'accès. En plus de ce service, Befimmo offre encore davantage d'options à ses utilisateurs afin de gérer plus efficacement leurs places de parking (données, reporting, etc.) et d'améliorer l'expérience utilisateur de leurs employés.

Stations de recharge

Les véhicules électriques ont la cote, Befimmo joue son rôle et anticipe la fin de la motorisation thermique dans la prochaine décennie.

>350 POINTS DE CHARGE DANS 22 IMMEUBLES

La première priorité de Befimmo est et sera toujours la sécurité des occupants ainsi que la conformité avec la réglementation en vigueur. La Société fait partie d'un groupe de travail avec l'UPSI, les pompiers de Bruxelles, la compagnie d'assurance et d'autres experts afin d'analyser chaque opportunité d'installer des bornes de recharge.

Dans ses projets de (re)développement, Befimmo maximise le nombre de bornes de recharge en tenant compte des implications techniques et pratiques dès la phase de conception.

PERSPECTIVES D'AVENIR

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

- création de fiches d'accessibilité supplémentaires pour les immeubles stratégiques
- développement de nouveaux parkings à vélos et d'installations basées sur le parking exemplaire du Central
- extension des vélos partagés à d'autres immeubles de Bruxelles
- développement des fonctionnalités du système de gestion des parkings : gestion des locataires, reporting, analyses d'utilisation, mutualisation des espaces, etc.
- mise à disposition d'un système de gestion de charge des véhicules efficace via le système de gestion de parking Cobrace à Bruxelles

Réduire l'impact environnemental de l'équipe

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Mise en œuvre du budget fédéral de mobilité
- Mise en œuvre d'une politique de stationnement
- Utilisation d'un système de gestion de parking
- Système innovant de gestion de l'énergie

PLAN D'ACTIONS 2030

88%
Part des factures entrantes électroniques
> Objectif : 100% d'ici 2022

91%
Part des factures sortantes électroniques
> Objectif : 100% d'ici 2022

24%
Part de l'équipe qui a changé sa mobilité
> 40% d'ici 2025

NON MESURÉ
Quantité de déchets
> Objectif : 0 kg/ETP d'ici 2030

DESCRIPTION ET APPROCHE

Mobilité de l'équipe

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

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

Moyens financiers :
- introduction du budget fédéral de mobilité depuis janvier 2021
- intégration de solutions de mobilité via son plan cafétéria (mychoice@BEFIMMO)
- remboursement de tous les frais liés aux déplacements en transports publics

Moyens organisationnels :
- mise en place d'une politique de stationnement
- utilisation d'un système de gestion du stationnement pour optimiser l'utilisation des emplacements de parkings

En pratique :
- participation de l'équipe à un jeu de mobilité
- organisation de formations sur l'utilisation du vélo à Bruxelles

Parmi les membres de l'équipe qui peuvent bénéficier d'une voiture de société, 24% optent déjà pour un budget mobilité ou pour un véhicule électrique, hybride ou GNC. Après cinq mois au sein de son nouveau siège, 59% de l'équipe utilise les transports publics et 6% le vélo pour se rendre au travail. Seuls 30% des membres de l'équipe utilisent leur voiture pour se rendre au Central.

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

En 2021, les émissions moyennes par véhicule (CO_2e/km) de l'ensemble de la flotte étaient inférieures de 12% à celles de 2016 - le résultat de l'application d'une politique de voitures de société actualisée aux véhicules neufs et de remplacement. Les émissions de CO_2e liées aux véhicules ont diminué de 17%, passant de 303 tonnes en 2019 à 251 tonnes en 2021. Fin 2021, moins de 12% des voitures en commande sont avec une motorisation thermique contre 65% d'hybride rechargeable et 23% d'électrique.

Consommation d'énergie

La consommation d'électricité et de gaz a globalement augmenté en 2021 par rapport à 2020. Une partie de cette augmentation peut s'expliquer par le fait que 2020 a été une année particulièrement chaude par rapport à 2021 et que les débits de ventilation des bureaux ont été augmentés en raison de la pandémie, malgré une occupation moindre des locaux en ligne avec le reste du portefeuille.

Dans son nouveau siège, plutôt que de ventiler et de climatiser partout, tout le temps, Befimmo a opté pour un système flexible. Le confort est assuré dans les espaces occupés, la ventilation est renforcée en fonction de la densité d'occupation, via des capteurs de CO_2. L'utilisateur a également la possibilité d'ouvrir les fenêtres pour profiter de la ventilation naturelle et de la fraîcheur de l'extérieur. Dans certaines conditions, il n'est pas conseillé de ventiler naturellement, car cela présente un risque de destruction d'énergie et l'utilisateur n'en est pas toujours conscient. C'est pourquoi Befimmo a complété ce système par un plan de communication innovant développé en interne et qui est actuellement en phase de test. Les données de tous les capteurs de l'immeuble (détection de présence, température, CO_2, capteur d'humidité, météo) sont analysées par un algorithme qui aide l'utilisateur à adopter le comportement adéquat. En fonction des besoins, l'immeuble incite les utilisateurs à ouvrir les fenêtres pour limiter les besoins de ventilation et de climatisation, ou à garder les fenêtres fermées afin de garantir l'efficacité du système de climatisation. À long terme, Befimmo effectuera une analyse plus approfondie de la réponse de l'occupant aux conseils émis par l'immeuble et testera ainsi l'efficacité de cette solution innovante.

Déchets et utilisation du papier

En raison de la pandémie et du déménagement du siège, il n'a pas été possible de comparer la production de déchets et la consommation de papier avec les années précédentes. Befimmo reprendra l'initiative de réduction et de mesure des quantités de déchets produits dans le but d'atteindre l'objectif de zéro déchet d'ici 2030.

PERSPECTIVES D'AVENIR

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

12%
DES MEMBRES DE L'ÉQUIPE ONT CHOISI LE BUDGET FÉDÉRAL DE MOBILITÉ

PERFORMANCE SOCIALE

Prendre soin de l'équipe et de la communauté

POURQUOI EST-CE IMPORTANT

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

ACTION(S)

- Déménagement du siège social
- Politique de mobilité
- Nouvelle charte de télétravail

PLAN D'ACTIONS 2030

89%
Taux de satisfaction globale de l'équipe
> Objectif : 95% (objectif permanent)

4.2/10
Satisfaction charge de travail
> Objectif : 8/10 (objectif permanent)

6/10
Satisfaction équilibre vie professionnelle/vie privée
> Objectif : 8/10 (objectif permanent)

50%
Participation aux groupes de travail transversaux
> Objectif : 75% d'ici 2030

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE 2021

Le CENTRAL : un nouveau siège au cœur de Bruxelles
L'équipe Befimmo a encore une fois fait preuve d'une grande capacité d'adaptation en déménageant vers des bureaux au cœur de la capitale et proche des transports en commun. Grâce à une politique de mobilité, Befimmo a offert à son équipe de multiples façons de se déplacer pour les trajets domicile-lieu de travail et les déplacements professionnels. Nos équipes Project, Design et IT ont réalisé un travail formidable pour faire de notre espace de travail un lieu accueillant, chaleureux, parfaitement équipé et surtout confortable !

Le retour à un travail en mode hybride
Au printemps 2021, Befimmo s'est dotée d'une charte de télétravail résolument responsabilisante et flexible. Les membres de l'équipe bénéficient d'une grande autonomie dans l'organisation de leur temps de travail en ce, y compris les jours de télétravail qui, en temps normal, sont fixés à deux jours par semaine. La Société est persuadée que l'autonomie dans le travail ainsi que la flexibilité et donc l'équilibre vie privée/vie professionnelle est un facteur clé de l'engagement. Dans son enquête de satisfaction, le sentiment d'autonomie atteint un excellent score de 7.8.

La transition de CEO
Pour une équipe stable comme celle de Befimmo, le changement de CEO était un défi de taille et l'occasion de se remettre en question. L'arrivée de Jean-Philip Vroninks le 1er juin a soufflé un vent de fraîcheur et a apporté un autre regard sur ses pratiques. Un plan de gestion du changement a été présenté fin 2021. La nouvelle stratégie de Befimmo s'accompagne naturellement d'une politique RH adaptée qui a pour ambition de soutenir le changement, la culture du développement personnel et collectif, la performance et le bien-être.
Cela se concrétise par l'adoption d'un outil de gestion managérial qui sera lancé début 2022.

LES PILIERS RH DE BEFIMMO

Les équipes de Befimmo sont engagées, dynamiques et optimistes. Elles ont développé un know-how exceptionnel ces 25 dernières années tout en gardant une grande ouverture vers le monde de demain et son évolution qu'elle soit liée au monde du travail ou à nos modes de vies. La confiance dans l'avenir, assortie d'une rigueur et d'une anticipation du monde de demain font la force de l'équipe Befimmo.

La politique RH a pour ambition de soutenir cette équipe dans son engagement, son développement et son bien-être. De plus, l'arrivée d'un nouveau CEO et l'évolution de notre Société sont une opportunité incroyable pour mettre la stratégie RH au service de la stratégie de Befimmo tout en continuant à garder l'humain au cœur de ses préoccupations.

Les trois piliers de la philosophie RH sont brièvement expliqués ci-après. Pour accéder à l'ensemble des informations relatives aux RH, veuillez consulter le document dédié à la philosophie RH publié sur le site internet de la Société.

TALENT ET PERFORMANCE

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

BIEN-ÊTRE

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

COMMUNAUTÉ

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

DESCRIPTION ET APPROCHE

Talent et performance

Développer l'équipe individuellement et collectivement

Maximiser le talent des membres de l'équipe est essentiel pour Befimmo. La Société permet donc à son équipe d'accéder à des formations de haute qualité et à des opportunités de développement afin d'accroître l'efficacité dans son travail.

Chaque membre de l'équipe ou chaque département peut proposer une formation à tout moment à son responsable et au département RH. Tous les nouveaux arrivants reçoivent une formation supplémentaire pour se familiariser avec la méthode de travail de Befimmo, comme une introduction obligatoire à la documentation sur la gouvernance et une formation à la norme ISO 14001.

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

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

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

Identifier, attirer et retenir les bonnes personnes

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

Befimmo applique une politique salariale alignée, ouverte et diversifiée, sans aucune différence fondée sur le genre, l'origine, les convictions ou l'orientation sexuelle. Le package salarial comprend entre autres un salaire de base conforme à la commission paritaire 200 et une série d'avantages non financiers tels que des chèques-repas, une large couverture en matière de soins de santé et des solutions de mobilité étendues.

Assurer le dialogue social

Befimmo respecte les règles fixées par Loi sur le travail, telles que l'abolition du travail des enfants, l'âge minimum d'embauche, le salaire minimum et les horaires de travail. La Société applique également d'autres réglementations, telles que :

- les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT)
- les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
- les principes du UN Global Compact

L'entreprise s'engage à suivre ces conventions et principes dans sa stratégie, sa culture et ses opérations quotidiennes, et à les promouvoir dans sa sphère d'influence.

Concrètement, toute forme de discrimination (directe ou indirecte) au sein de l'équipe est interdite et sera suivie d'une sanction disciplinaire, comme indiqué dans le règlement de travail interne.

Befimmo vise à toujours garder une approche centrée sur l'humain et un dialogue ouvert avec toute son équipe sur tous les sujets. En termes de changements majeurs au sein de l'entreprise, aucune réorganisation n'a eu lieu chez Befimmo depuis sa création. Si toutefois une réorganisation devait avoir lieu, une approche équitable serait appliquée. Le nombre de semaines de préavis fourni aux membres de l'équipe avant la mise en œuvre de changements opérationnels importants susceptibles de les affecter considérablement est conforme à la législation belge.

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

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

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

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

Diversité des genres

Befimmo présente une parité homme-femme excellente dans son équipe (54%-46% H/F) et dans son Comité exécutif (50-50% H/F). Elle soutient l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes en termes d'accès à l'emploi, de formation, de promotion et de conditions de travail. La politique salariale garantit un traitement équitable des hommes et des femmes, en se basant uniquement sur des critères non genrés, tels que la cohérence interne et les benchmarks sectoriels.

> **Diversité**
> *Les caractéristiques visibles et non visibles de chaque individu*
>
> **Inclusion**
> *Combiner les différentes caractéristiques de chaque personne afin d'atteindre un but commun*

Diversité des âges

La répartition par âge de Befimmo est très diversifiée. 12% des membres de l'équipe ont moins de 30 ans, tandis que 20% ont plus de 50 ans. Befimmo s'engage à continuer d'attirer de jeunes talents et à maintenir les membres plus âgés de l'équipe en activité et à les aider dans leur transition vers la retraite.

Zéro discrimination et harcèlement

La Société pratique une opposition explicite à toute forme de discrimination à travers un Code d'éthique et le règlement de travail interne qui démontrent son engagement pour un dialogue transparent et la non-discrimination. En cas de violation du code, les membres de l'équipe peuvent signaler en toute confidentialité tout cas de harcèlement ou de discrimination (présumé) au département RH ou au Compliance Officer. Chaque occurrence fait l'objet d'une enquête approfondie et sera suivie d'une sanction disciplinaire, comme indiqué dans le règlement de travail interne. Au cours de l'exercice 2021, aucun cas de discrimination n'a été signalé.

En 2021, Befimmo a également pris la décision de nommer une personne de confiance. La personne de confiance a un statut juridique spécial ainsi qu'un code de conduite et de confidentialité très strict. Il est au service des collaborateurs pour les aider s'ils sont victimes ou témoins de faits de harcèlement.

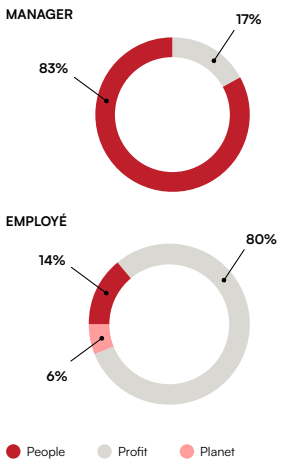
Inclusion sociale

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

MENER DES ACTIONS SOCIALES, P.90

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

RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATIONS EN DEHORS DES HEURES DE LANGUES ET D'IT



100 MEMBRES DE L'ÉQUIPE[1]
dont tous bénéficient d'un statut d'employés et d'un contrat à durée indéterminée

54% HOMMES 46% FEMMES
mixité

13 NOUVEAUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE
- 5 hommes et 8 femmes
- âge moyen de 35 ans
- new hire rate EPRA : 13%

7 DÉPARTS
- 1 homme et 6 femmes
- 3 démissions et 4 licenciements
- âge moyen de 42 ans
- turnover rate EPRA : 7%

34,9 HEURES
de formation par personne pour un budget moyen de 2.352,91 €/an (it et langues compris)

100%
de collaborateurs évalués annuellement

3 CAS de mobilité interne

7 CAS de promotion interne

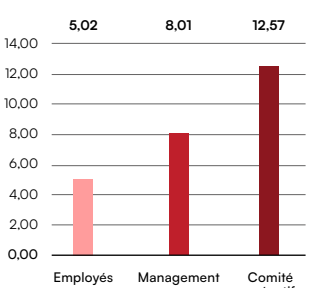
30,2% écart de salaire

42 ANS
âge moyen

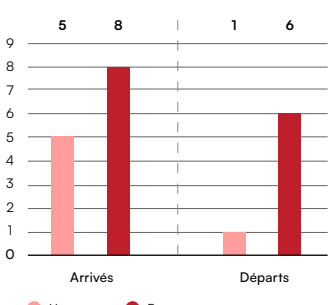
5,4 ANNÉES
ancienneté moyenne

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

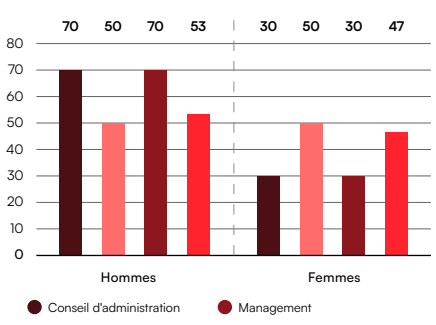
ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)



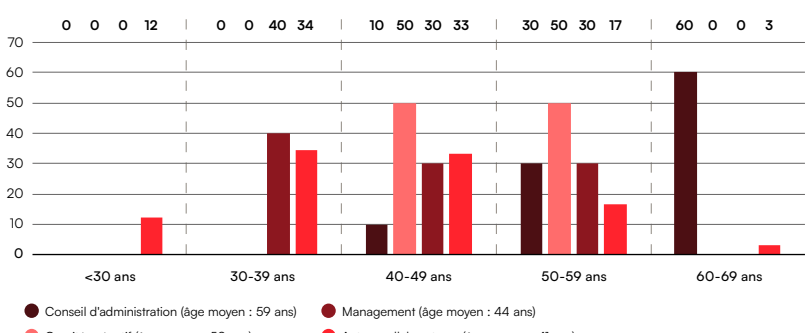
ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



RÉPARTITION ÂGE (%)



Bien-être

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

Créer un environnement de travail agréable

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

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

Assurer la santé et la sécurité au travail

Le nouveau siège de Befimmo a été entièrement rénové pour le grand déménagement de l'équipe, prenant en compte toutes les exigences sanitaires.

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

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

Une personne du département RH est officiellement certifiée comme personne de confiance. De plus, le CESI (service externe de prévention et de protection au travail) peut également être contacté en cas de problèmes liés au bien-être des membres de l'équipe. La personne de confiance examine les demandes, conseille les membres de l'équipe et agit en toute impartialité. Cette personne tient un registre anonyme des déclarations des membres de l'équipe.

Befimmo propose des conditions avantageuses d'accès à des abonnements sportifs souples et variés via l'application Gymlib à toute l'équipe.

Garder un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée

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

Les membres de l'équipe qui souhaitent adapter leurs horaires de travail ou leur emploi du temps peuvent en discuter avec leur responsable direct.

Enfin, une large offre de services est mise en place au sein des immeubles pour faciliter la vie des collaborateurs.

ÉTENDRE L'OFFRE DE SERVICES, P.91

Entretenir un dialogue permanent

Afin d'être aussi transparent que possible envers l'équipe, Befimmo accorde une attention particulière à la communication interne, par le biais de l'Intranet, d'un écran d'information, de canaux informels tels que le Teams Flash Info et Yammer, et de présentations régulières des réalisations à l'ensemble de l'équipe.

Une enquête de satisfaction, basée sur les dernières avancées scientifiques en matière de captation des ressentis réalisée en novembre, a montré que l'engagement de l'équipe restait élevé (89% de satisfaits) malgré l'incertitude des changements liés à une nouvelle stratégie. Le taux de participation était de 79%. À partir de 2021, Befimmo organisera une enquête de satisfaction de l'équipe chaque année.

De plus, les enquêtes de satisfaction sont complétées par l'outil Vox Collector, qui envoie aux membres de l'équipe une question quotidienne sur des sujets variés, allant du bien-être aux questions amusantes en passant par les sondages. Cet outil permet au département RH de disposer tout au long de l'année du feedback nécessaire concernant l'équipe.

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

Communauté

Resserrer les liens et vivre de belles choses ensemble

Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité exécutif, organise tous types d'événements pour l'équipe, tels que des défis sportifs, des événements culturels, des activités festives, des quiz, des initiatives caritatives et des journées familiales. Pendant les mois d'été, le Comité B+ a pu organiser un afterwork pour son équipe en respectant les règles sanitaires applicables, ainsi qu'une journée familiale.

Befimmo a également pu organiser une journée de mobilité sous un soleil de plomb. Les membres de l'équipe ont eu l'occasion de découvrir des solutions de mobilité douce les menant à leur tout nouveaux bureaux dans le centre de Bruxelles. Les participants se sont familiarisés avec diverses solutions de mobilité, comme les vélos (électriques), les trottinettes et les voitures partagées.

Mener des actions sociales

Befimmo choisit de soutenir certaines actions sociales davantage en mettant à disposition du temps et des membres de l'équipe plutôt que par des dons financiers directs et tente de favoriser les initiatives locales, comme le stipule sa politique de philanthropie et de partenariat associatif. Ainsi, Befimmo encourage son équipe à consacrer du temps pour participer à des actions que la Société soutient. Le cas échéant, cette dernière finance la participation de son équipe à ces activités. Au total, plus de 50 membres de l'équipe ont participé à des actions sociales en 2021 et, à côté des dons non financiers, 18.280 € ont été consacrés à des actions caritatives.

En termes pratiques :

- Une journée de don du sang à son siège social en collaboration avec la Croix-Rouge de Belgique
- Le défi Let's Move for Parkinson organisé par la Demoucelle Parkinson Charity
- Les 20 km de Bruxelles, pour récolter des fonds pour La Ribambelle
- Un défi sportif pour la Croix-Rouge d'Auderghem en utilisant l'application AtlasGo
- Un don financier au CPAS de Hamoir après les grandes inondations
- Un don d'ordinateur portable à l'asbl O2tech
- Des sachets de chocolat (commandés chez Make-A-Wish) offerts aux enfants de la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL
- Une grande collecte de produits alimentaires et d'hygiène pour l'Opération Thermos

PERSPECTIVES D'AVENIR

L'outil de gestion des talents sera mis en œuvre au cours de l'année 2022. Cet outil vise à créer une culture de gestion des talents agile, collaborative et engageante. Il permet également de faire vivre les quatre grands axes managériaux de l'engagement : clarifier les attentes mutuelles, fixer des objectifs, donner un feedback régulier et récompenser.

Avec une nouvelle méthode de définition des rôles, un travail sur la gouvernance d'entreprise et la fixation d'objectifs mesurables et quantifiables, le département RH pourra évaluer le niveau de compétence, de performance et le potentiel de talent de chaque individu. Ensuite, afin de stimuler une culture d'auto-formation, un plan de développement personnel sera établi pour chaque membre de l'équipe.

0
PLAINTES
EN MATIÈRE D'EMPLOI

1,4% DE TAUX D'ABSENTÉISME COURT TERME
- comparativement à 2,06% de taux moyen en belgique
- taux d'absentéisme EPRA : 4,3%

3
ACCIDENTS DE TRAVAIL

0,0%
INJURY RATE (EPRA)

0,0%
LOST DAY RATE (EPRA)

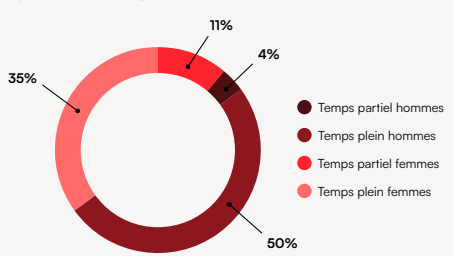
25,5 HEURES
de formations liées à la sécurité en 2020 (ex : formations équipiers de première intervention, sécurité sur chantier, BA4, secourisme, etc.)

4 SECOURISTES
DONT LE RECYCLAGE ANNUEL EST ASSURÉ

1 CONSEILLER
EN PRÉVENTION DE NIVEAU 1 ET UNE ÉTUDE DE RISQUE ANNUELLE

15% DE TEMPS PARTIELS
- contractuels, crédits temps et congé parental partiels
- dont 4 hommes et 11 femmes
- avec les mêmes avantages extra-légaux

ACTIVITÉ À TEMPS PARTIEL



Construire et animer des communautés

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Ouverture et planification de nouveaux espaces de coworking
- Extension des services dans l'ensemble du portefeuille

PLAN D'ACTIONS 2030

34.900 M²

Espace de coworking

> Objectif : 51.800 m² d'ici 2023 et 85.000 m² d'ici 2025

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

Étendre l'offre de services

L'importance de la mise en œuvre des services pour ses occupants est telle que Befimmo dispose d'une équipe dédiée qui travaille uniquement à leur création afin de leur faciliter la vie. Afin de choisir le bon service pour le bon immeuble, chaque immeuble est évalué sur ses services existants et les locataires sont questionnés par rapport à leurs besoins. Le développement d'un CRM - une base de données qui regroupe les coordonnées des occupants individuels - aide à effectuer des évaluations de besoins auprès d'un public beaucoup plus large.

En 2021, l'offre de services dans l'immeuble Arts 56 a été étendue et de nouveaux services sont également mis en place dans l'immeuble Quatuor. Le nouveau siège de Befimmo au centre de Bruxelles est équipé de casiers, de douches, de bornes de recharge pour les voitures et les vélos et d'un centre de coworking.

Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre

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

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

En 2021, Silversquare exploite huit espaces de coworking à Bruxelles, dans sa périphérie et au Grand-Duché de Luxembourg, pour une surface totale de 34.900 m².

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

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo continuera à évaluer les besoins de services des locataires dans son portefeuille. Les services seront progressivement mis en place chaque fois que nécessaire dans les immeubles existants. Tous les projets de (re)développement seront conçus de manière à inclure les services adéquats pour les occupants. Afin d'intégrer les immeubles Befimmo dans les villes, la Société ouvrira son offre de services au quartier chaque fois que cela sera possible.

En ce qui concerne le réseau de coworking, le prochain centre qui ouvrira ses portes sera North, situé dans l'immeuble Quatuor au quartier Nord de Bruxelles.
En outre, plusieurs nouveaux espaces de coworking sont prévus, notamment aux deuxième, troisième et quatrième étages de l'Antwerp Tower, dans le projet Paradis Express à Liège et à Louvain-La-Neuve.

Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Initiative «Breathe at work»
- Projet pilot TakeAir pilot, afin de garantir la meilleure qualité de l'air intérieur
- Plan général de santé et de sécurité (PGS) pour les entrepreneurs et les fournisseurs

PLAN D'ACTIONS 2030

2

Nombre d'incidents impliquant des personnes

> Objectif : 0 (objectif permanent)

87%

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

> Objectif : 100% (objectif permanent)

NOUVEL OBJECTIF

Taux de satisfaction des locataires

> Objectif : 80% ou NPS de 8/10 d'ici 2023

DESCRIPTION ET APPROCHE

Locataires et occupants

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

L'équipe Property Management joue également un rôle important au niveau de la satisfaction et le confort du locataire. Elle assure une communication régulière et transparente. Les locataires ont accès à un service d'assistance téléphonique 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, ainsi qu'à des outils de gestion tels qu'un Helpsite. En 2018, Befimmo a déployé dans quelques immeubles des logiciels d'analyse des données issues des systèmes de contrôle des installations de chauffage, de refroidissement, et de ventilation. C'est un outil utile pour maîtriser la consommation d'énergie et améliorer le confort des occupants. Befimmo poursuit le déploiement de cette solution digitale dans son portefeuille. L'outil permet également de visualiser la qualité de l'air des immeubles (taux de CO_2) et d'adapter la ventilation en conséquence.

En 2020, Befimmo a lancé l'initiative de «Breathe at work» en mettant en œuvre une série de mesures de l'adaptation de la ventilation des immeubles à l'accroissement de la fréquence de nettoyage des zones communes en passant par des interventions plus pratiques au quotidien comme des distributeurs de gel désinfectant, panneaux, affiches ou systèmes sophistiqués comme la prise automatique de température.

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

Befimmo s'assure en permanence de la réalisation des inspections réglementaires obligatoires adéquates et du traitement des remarques épinglées dans les rapports dressés par le personnel qualifié. Sur base des rapports reçus au 31 décembre 2021, 87% du portefeuille multilocataires avait été inspecté dans le courant de l'année dans quatre domaines pertinents : la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage.

Entrepreneurs et fournisseurs

Le (re)développement constitue l'une des principales activités de Befimmo. L'entreprise doit être très attentive à la santé, à la sécurité et à la sûreté des entrepreneurs et des ouvriers sur ses différents chantiers, en les protégeant de tous les risques, la construction étant une activité souvent dangereuse.

Avant la commande des travaux, Befimmo fournit à l'entrepreneur les conditions générales pour le chantier, qui doivent être signées et renvoyées. L'entrepreneur doit prendre toutes les mesures d'hygiène et de sécurité légales ou réglementaires en ce qui concerne les conditions de travail. Il veillera à ce qu'elles soient strictement respectées par son personnel, ses sous-traitants ou autres tiers présents sur le chantier.

Par ailleurs, la Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail impose des mesures spécifiques concernant les chantiers temporaires ou mobiles et notamment la désignation d'un coordinateur sécurité et santé avant l'ouverture du chantier. Cette loi définit le bien-être comme l'ensemble des facteurs relatifs aux conditions dans lesquelles s'effectue le travail.

Le Plan Général de Sécurité et de Santé (PGSS) est le document ou l'ensemble de documents établi par le coordinateur de sécurité et de santé qui contient une analyse des risques auxquels les travailleurs sont susceptibles d'être exposés pendant la construction et l'exploitation de l'immeuble, ainsi que les mesures à prendre par les différents intervenants pour prévenir et éviter ces risques.

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

Sur l'ensemble des projets de (re)développement en 2021, aucun décès n'a été enregistré et deux accidents sur les sites ont été signalés.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Afin d'évaluer le bien-être général au sein de son portefeuille, la Société a commencé à centraliser toutes les informations de contact des locataires. Ce travail de fond permettra à Befimmo de déterminer le meilleur système pour mesurer la satisfaction globale des locataires. Le système d'évaluation sera opérationnel en 2022.

Intégrer les immeubles dans les villes

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

ACTION(S)

- Ouverture des immeubles à toutes les communautés environnantes
- Contact immédiat avec les parties prenantes impliquées lors des projets de (re)développement

PLAN D'ACTIONS 2030

100%

Part des projets[1] ouverts sur la ville

> Objectif : 100% d'ici 2030

100%

Part des projets[1] réalisés en dialogue avec les parties prenantes

> Objectif : 100% d'ici fin 2021

DESCRIPTION ET APPROCHE

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

L'intégration est analysée et réalisée en termes :

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

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

Ceci nous amène à la deuxième ambition de Befimmo concernant l'intégration des immeubles dans les villes, à savoir le contact avec les parties prenantes impliquées dans les projets de (re)développement. Les départements Project et Communication travaillent ensemble pour créer un véritable plan de communication pour chaque projet de (re)développement. Ce plan comprend des sessions d'information, des présentations du projet, des ateliers, mais aussi des campagnes de communication via des sites web dédiés, des bulletins d'information et des réseaux sociaux. Le feedback des communautés locales est très important pour Befimmo afin de développer les meilleurs projets possibles pour tous.

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

En 2021, ce sont 100% des projets de redéveloppement qui étaient ouverts sur la ville et 100% des projets de redéveloppement qui ont été réalisés en dialogue avec les parties prenantes. Par ailleurs, depuis quatre ans, nous calculons l'indicateur EPRA Community Engagement qui tient compte des projets réalisés en dialogue avec les parties prenantes, ainsi que des annonces, enquêtes et consultations publiques que nous organisons lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme. En 2021, cette approche a concerné 32%[2] du portefeuille consolidé, contre 29% en 2020.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo a pour objectif d'atteindre 100% des projets de (re)développement ouverts sur la ville et en dialogue avec les parties prenantes. Elle continuera à travailler sur ces deux ambitions sur ses futurs projets pour s'engager et mettre en œuvre les étapes nécessaires en fonction de chaque projet individuel et de sa localisation.

1. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN)
2. La valeur de l'indicateur est notamment directement tributaire du nombre de demandes de permis déposées en fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement

RAPPORT DE GESTION

EPRA Best Practices.

INDICATEURS DE PERFORMANCE - DÉFINITION ET UTILITÉ	106
INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	107
TABLEAUX INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ	107
TABLEAUX INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER	109
INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA	116

Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA

Befimmo communique conformément aux recommandations de l'EPRA[1] sur les meilleures pratiques en matière de développement durable. Ces recommandations comprennent des indicateurs de données de performance sur les mesures environnementales, sociales et de gouvernance, comme le résume le tableau à droite.

Les dernières recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de développement durable sont largement basées sur les normes de la Global Reporting Initiative (GRI) (édition 2016) et sur le supplément pour le secteur de la construction et de l'immobilier, ce qui signifie que tous les indicateurs de l'EPRA inclus dans le tableau sont liés à une norme de la GRI. Le tableau indique où se trouvent les informations publiées, par des références aux numéros de page.

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

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2021	Données 2020	Réf. de page
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
✓	Elec-Abs non normalisées	302-1	41,86 GWh	47,58 GWh	70-75, 253-256
✓	Elec-LfL non normalisées	302-1	37,14 GWh	38,25 GWh	70-75, 253-256
✓	DH&C-Abs normalisées	302-1	2,19 GWh	1,82 GWh	70-75, 253-256
✓	DH&C-LfL normalisées	302-1	2,19 GWh	1,82 GWh	70-75, 253-256
✓	Fuels-Abs normalisées	302-1	58,18 GWh	52,48 GWh	70-75, 253-256
✓	Fuels-LfL normalisées	302-1	51,21 GWh	43,98 GWh	70-75, 253-256
✓	Energy-Int non normalisées	CRE1	143 kWh/m²	132 kWh/m²	70-75, 253-256
✓	GHG-Dir-Abs	305-1	3 242 t CO_2e	3 451 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Indir-Abs - immeuble maîtrisé par le propriétaire	305-2	156 t CO_2e	192 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Indir-Abs - immeuble maîtrisé par le locataire	305-3	8 704 t CO_2e	7 176 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Dir-LfL	305-1	2 632 t CO_2e	2 285 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Indir-LfL - immeuble maîtrisé par le propriétaire	305-2	111 t CO_2e	118 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Indir-LfL - immeuble maîtrisé par le locataire	305-3	7 629 t CO_2e	6 517 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Int	CRE3	16,70 kg CO_2e /m²	14,21 kg CO_2e/m²	70-75, 253-256
✓	Water-Abs	303-5	103 867 m³	140 665 m³	77, 257
✓	Water-LfL	303-5	85 618 m³	103 713 m³	77, 257
✓	Water-Int	CRE2	175,83 l/m²	213,80 l/m²	77, 257
✓	**Waste-Abs**[2]	306-4	Recyclé : 402 tonnes	Recyclé : 611 tonnes	78-79, 278
✓		306-4	Réutilisé : 0 tonne	Réutilisé : 0 tonne	78-79, 278
✓		306-4	Composté : 3 tonnes	Composté : 2 tonnes	78-79, 278
✓		306-5	Incinéré : 323 tonnes	Incinéré : 660 tonnes	78-79, 278
✓		306-5	Enfoui ou mis en décharge : 0 tonne	Enfoui ou mis en décharge : 0 tonne	78-79, 278
✓	**Waste-LfL**[2]	306-4	Recyclé : 34 307 tonnes	Recyclé : 59 986 tonnes	78-79, 278
✓		306-4	Réutilisé : 0 tonne	Réutilisé : 157 tonnes	78-79, 278
✓		306-4	Composté : 3 tonnes	Composté : 0 tonne	78-79, 278
✓		306-5	Incinéré : 2 896 tonnes	Incinéré : 12 093 tonnes	78-79, 278
✓		306-5	Enfoui ou mis en décharge : 4 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 160 tonnes	78-79, 278

1. Lignes directrices pour les recommandations de bonnes pratiques en matière de durabilité de l'EPRA - Troisième version septembre 2017.
2. Déchets des immeubles en exploitation. Le chiffre 2020 diffère de celui communiqué dans le précédent Rapport, car ce dernier contenait également les déchets liés aux travaux de construction.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2021	Données 2020	Réf. de page
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
✓	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New construction/ refurbishment | Excellent | 3 immeubles	BREEAM New construction/ refurbishment | Excellent | 3 immeubles	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Very Good | 5 immeubles	BREEAM New construction/ refurbishment | Very Good | 6 immeubles	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Good | 1 immeuble	BREEAM New construction/ refurbishment | Good | 3 immeubles	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Non certifié | 96 immeubles	BREEAM New construction/ refurbishment | Non certifié | 95 immeubles	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Very Good | 0 immeuble	BREEAM In-Use | Very Good | 2 immeubles	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Good | 1 immeuble	BREEAM In-Use | Good | 1 immeuble	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Non certifié | 104 immeubles	BREEAM In-Use | Non certifié | 104 immeubles	81, 259
✓			EPC | B | 4 immeubles[1]	-	81, 259
✓			EPC | C | 11 immeubles[2]	-	81, 259
✓			EPC | Non certifié | 90 immeubles[3]	-	81, 259
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
✓	Diversity-Emp (M/F)	405-1	54% (M) - 46% (F)	54% (M) - 46% (F)	88, 269
✓	Comité exécutif	405-1	50% (M) - 50% (F)	50% (M) - 50% (F)	88, 269
✓	Management	405-2	70% (M) - 30% (F)	73% (M) - 27% (F)	88, 269
✓	Autres membres de l'équipe	405-2	53% (M) - 47% (F)	52% (M) - 48% (F)	88, 269
✓	Diversity-Pay (M/F)	405-2	30,2%	29,7%	88, 271
✓	Comité exécutif	405-2	70,1%	70,1%	271
✓	Management	405-2	-8,9%	-13,9%[4]	271
✓	Autres membres de l'équipe	405-2	32,3%	31,5%	271

1. Un immeuble inclus dans le total avec une surface de ±10.000 m² a été vendu en 2021. La validité du certificat pour un deuxième immeuble d'une surface de 5.000 m² a pris fin en 2021. Pour cet immeuble, un nouveau certificat sera établi en 2022.
2. La validité des certificats de trois de ces immeubles, représentant une surface de 28.000 m², a pris fin en 2021. Deux d'entre eux seront renouvelés en 2022 tandis que le troisième sera établi après rénovation.
3. Les immeubles de bureaux en Flandre et en Wallonie ne sont pas éligibles au certificat "vente et location". Les deux immeubles au Luxembourg ont bien un certificat valide mais sans "classe". Ils sont donc considérés comme non certifiés.
4. En raison d'une erreur de calcul, l'écart salarial des managers pour l'année 2020, publié dans le Rapport Financier Annuel 2020 et le Rapport de Développement Durable 2020, a été corrigé.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2021	Données 2020	Réf. de page
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
✓	Emp-Training	404-1	34,9 heures/an	9,3 heures/an	88, 270
✓	Comité exécutif	404-1	87,8 heures/an	18,4 heures/an	270
✓	Management	404-1	116,0 heures/an	18,0 heures/an	270
✓	Autres membres de l'équipe	404-1	24,0 heures/an	6,9 heures/an	270
✓	Emp-Dev	404-3	100%	100%	88, 270
✓	Comité exécutif	404-3	100%	100%	27à
✓	Management	404-3	100%	100%	270
✓	Autres membres de l'équipe	404-3	100%	100%	270
✓	Emp-Turnover - New arrivals (total number)	401-1	13	15	88, 271
✓	Emp-Turnover - New arrivals (rate)	401-1	13,0%	16,0%	88, 271
✓	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	7	7	88, 271-272
✓	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	7,0%	7,4%	88, 271-272
✓	H&S Emp - Lost day rate	403-9	0,0%	0,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Injury rate	403-9	0,0%	0,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Absentee rate	403-9	4,3%	5,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-9	1,4%	1,4%	90, 272
✓	H&S Emp - Number of work related fatalities	403-9	0	0	272
✓	H&S-Asset	416-1	87%	81%	92, 272
✓	H&S-Comp	416-2	2	1	92, 272
✓	Comty-Eng[1]	413-1	32%	29%	93, 272
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES					
✓	Gov-Board	2-9	10	10	131, 269
n.a.	Gov-Select	2-10	Narrative on process	Narrative on process	138
n.a.	Gov-Col	2-15	Narrative on process	Narrative on process	163-165

1. La valeur de l'indicateur est notamment directement liée et/ou influencée par le nombre de demandes de permis qui sont en fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement.

RAPPORT DE GESTION

Facteurs de risque.

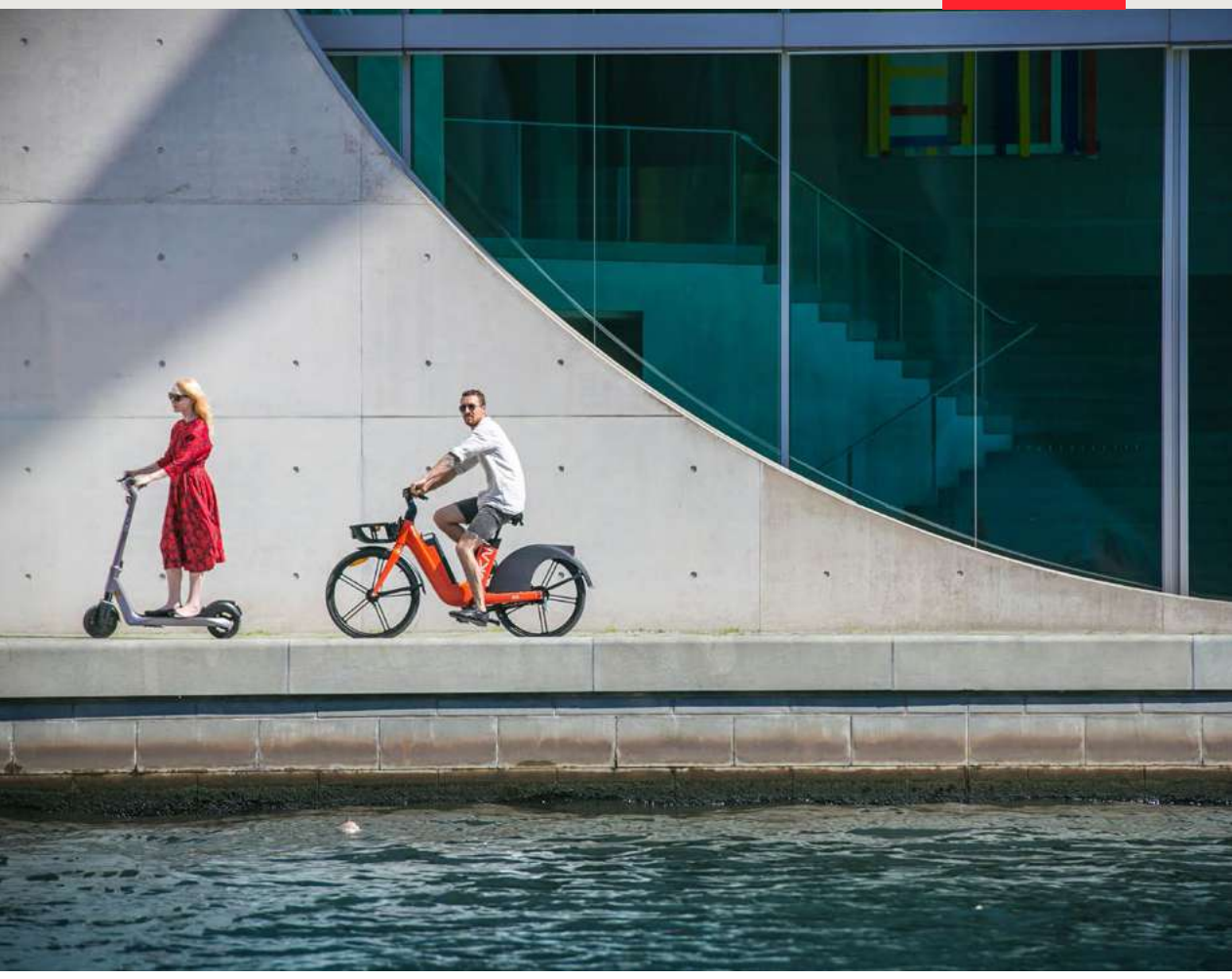
Ce chapitre répertorie des risques identifiés comme étant susceptibles d'affecter la Société, ainsi qu'une description des mesures prises par cette dernière afin de les anticiper, de limiter leur impact potentiel et de les transformer en opportunités. Faire des affaires implique une prise de risques. Il n'est pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société et, indirectement, par ses actionnaires. La situation économique et financière mondiale et le contexte géopolitique actuel peuvent accentuer certains risques liés aux activités de Befimmo. Cette liste de risques est établie sur la base d'informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport Financier Annuel et est complétée par le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes. Elle ne reflète que les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels la Société est confrontée.

Principaux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
E1. RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Risque physique : - Événements météorologiques extrêmes (par exemple, tempêtes, inondations, etc.) - Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques (par exemple, augmentation des températures moyennes, etc.) Risque de transition : - Augmentation du coût des ressources (eau, énergie) et des matériaux et techniques de construction (par exemple, recours à la géothermie, etc.). - Augmentation des exigences réglementaires et des attentes des parties prenantes en matière de durabilité (efficacité énergétique, coût du carbone, circularité, etc.). Nous renvoyons aux pages 70 à 76 pour une description des actions entreprises par la Société pour lutter contre le changement climatique.	Détérioration des bâtiments (P3) et diminution potentielle de la valeur des bâtiments (P1). Interruption ou ralentissement des chantiers de construction (S3). Obsolescence des bâtiments (P3) et diminution potentielle de la valeur des bâtiments (P1). Investissements et coûts supplémentaires qui entraînent des coûts plus élevés pour la société dans les projets en cours. Exigences supplémentaires pour accéder au financement (F1)
E2. RISQUE ENVIRONNEMENTAL	
Lors des chantiers de construction, il existe un risque de pollution de l'eau et du sol lié à la présence d'hydrocarbures, de produits chimiques, etc. Il existe également un risque de pollution de l'air dû aux émissions de poussières, de particules fines, etc. Les projets de réaménagements peuvent avoir un impact sur la biodiversité en raison de la perte de végétation due à l'imperméabilisation des sols. Nous renvoyons aux pages 79 et 80 pour une description des actions entreprises par la société pour réduire la pollution et la pressionsur la biodiversité.	Impact négatif sur la réputation de l'entreprise et risque de litige. Perte de reconnaissances (certifications, etc.).
E3. RISQUE SOCIAL	
Malgré les politiques et procédures (par exemple, la charte, le code d'éthique, le code de conduite pour les fournisseurs, etc.) qu'elle a mises en place, Befimmo ne peut pas totalement exclure le risque que ses contreparties ne respectent pas pleinement les normes éthiques de la Société. Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être de l'équipe. Nous renvoyons à la Déclaration de gouvernance d'entreprise (page 129) et au chapitre "Prendre soin de l'équipe et de la communauté" (page 85) pour de plus amples informations.	Impact négatif sur la réputation de l'entreprise.

05

États non-financiers.



05

États non-financiers.

FONDATIONS ESG: INDEX DU CONTENU GRI 245

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE 248

1. Recommandations de la TCFD 248
2. Indicateurs environnementaux 252
3. Méthodologie 260

PERFORMANCE SOCIALE 264

1. Engagement envers les parties prenantes 264
2. Indicateurs sociaux 269

GOUVERNANCE 273

PLAN D'ACTIONS 2030 274

RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE 276

Fondations ESG: Index du Contenu GRI

Déclaration d'utilisation	Befimmo a rapporté les informations citées dans cet index du contenu GRI pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 en se référant aux normes GRI (GRI Standards).
GRI 1 utilisé	GRI 1: Principes généraux 2021

Norme GRI	Déclaration		Référence	Assurance externe[1]	ODD
GRI 2 : Informations générales 2021	2-1	Détails de l'organisation	278		
	2-2	Entités incluses dans le rapport de durabilité de l'organisation	286		
	2-3	Période de reporting, fréquence et point de contact	286		
	2-4	Retraitement des informations	287		
	2-5	Assurance externe	276	V	
	2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	17, 35, 45		
	2-7	Salariés	85, 269		
	2-8	Travailleurs non-salariés	269		
	2-9	Structure et composition de la gouvernance	130		
	2-10	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	138		5,16
	2-11	Présidence de la plus haute instance de gouvernance	138		16
	2-12	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	138		
	2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	138		
	2-14	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité	57		
	2-15	Conflits d'intérêts	163		16
	2-16	Communication des préoccupations critiques	160		
	2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	131		4,16
	2-18	Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance	139		
	2-19	Politiques de rémunération	141, 148		
	2-20	Processus de détermination de la rémunération	148		
	2-21	Ratio annuel de rémunération totale	271		
	2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	20, 54		16
	2-23	Engagements politiques	64		16
	2-24	Mise en œuvre des engagements politiques	64		16
	2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs	60, 61, 140		16
	2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	61, 62, 160		16
	2-27	Respect des lois et des règlements	61, 87, 272		16
	2-28	Associations de membres	264		17
	2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	264		17
	2-30	Conventions collectives	87		8
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-1	Processus de détermination des sujets importants	60		
	3-2	Liste des sujets importants	62		
	3-3	Gestion des sujets importants	60, 274		
GRI 201 : Performance économique 2016	201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	94, 184	V[2]	1,5,8
	201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	180, 248	V[2]	8,13
	201-3	Obligations au titre des régimes à prestations définies et autres régimes de retraite	223, 225	V[2]	8
GRI 205 : Anti-corruption 2016	205-2	Communication et formation sur les politiques et procédures de lutte contre la corruption	64		16
	205-3	Incidents de corruption confirmés et mesures prises	0 incidents		16
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel 2016	206-1	Actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, antitrust et pratiques monopolistiques.	0 actions en justice		16

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 276 du présent Rapport.

2 Vérification externe uniquement pour l'« État consolidé de la situation financière » (Rapport du Commissaire page 234).

GRI 302 : Énergie 2016	302-1	Consommation d'énergie au sein de l'organisation	253	V	7,8,12,13
	302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	253		7,8,12,13
	302-3	Intensité énergétique	253	V	7,8,12,13
	302-4	Réduction de la consommation d'énergie	253		7,8,12,13
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	253		7,8,12,13
GRI 303 : Eau et Effluents 2018	303-3	Prélèvement d'eau	77		6,12
	303-5	Consommation d'eau	257	V	6,12
GRI 305 : Émissions 2016	305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	252	V	3,12,13,15
	305-2	Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	252	V	3,12,13,15
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	252	V	3,12,13,15
	305-4	Intensité des émissions de GES	252	V	13,15
	305-5	Réduction des émissions de GES	252		13,15
GRI 306 : Déchets 2020	306-1	Production de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	78		3,6,11,12
	306-2	Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	78		3,8,11,12
	306-3	Déchets produits	258	V	3,6,11,12
	306-4	Déchets détournés de l'élimination	258	V	3,11,12
	306-5	Déchets dirigés vers l'élimination	258	V	3,6,11,12
GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs 2016	308-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères environnementaux	66		12
	308-2	Incidences environnementales négatives dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	66		12
GRI 401 : Emploi 2016	401-1	Embauche de nouveaux employés et rotation des employés	88, 271	V	5,8,10
	401-2	Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel.	87		3,5,8
GRI 402 : Relations de travail/ management 2016	402-1	Périodes de préavis minimales concernant les changements opérationnels	87		8
GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2018	403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	89		3,8
	403-3	Services de santé au travail	89		3,8
	403-4	Participation, consultation et communication des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	89		3,8,16
	403-5	Formation des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	89, 90		3,4,8
	403-6	Promotion de la santé des travailleurs	89		3
	403-7	Prévention et atténuation des effets sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	89		3,8
	403-8	Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	89		3,8
	403-9	Accidents du travail	90, 272	V	3,8,16
	403-10	Mauvaise santé liée au travail	272		3,8,16
GRI 404 : Formation et éducation 2016	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par employé	88, 270	V	4,5,8,10
	404-2	Programmes d'amélioration des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	87		8
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant d'évaluations régulières de leur performance et de leur développement de carrière.	270	V	5,8,10
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	88, 269		5,8
	405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	88, 271	V	5,8,10
GRI 406 : Non-discrimination 2016	406-1	Incidents de discrimination et mesures correctives prises	87		5,8,16
GRI 407 : Liberté d'association et négociation collective 2016	407-1	Activités et fournisseurs pour lesquels le droit à la liberté d'association et à la négociation collective peut être menacé	64, 66, 87		8
GRI 408 : Travail des enfants 2016	408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	64, 66, 87		5,8,16
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire 2016	409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	64, 66, 87		5,8
GRI 413 : Communautés locales 2016	413-1	Opérations avec engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	93	V	4,17
	413-2	Opérations ayant des impacts négatifs réels et potentiels importants sur les communautés locales	93		1

GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères sociaux	66		5,8,16
	414-2	Impacts sociaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	66		5,8,16
GRI 415 : Politique publique 2016	415-1	Contributions politiques	265		16,17
GRI 416 : Santé et sécurité des clients 2016	416-1	Évaluation des impacts sur la santé et la sécurité des catégories de produits et de services	92, 272	V	3
	416-2	Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	92, 272	V	16
GRI 417 : Marketing et étiquetage 2016	417-1	Exigences en matière d'information et d'étiquetage des produits et services	81, 259		12
	417-2	Incidents de non-conformité concernant l'information et l'étiquetage des produits et services	0 incidents		16
	417-3	Incidents de non-conformité concernant les communications commerciales	0 incidents		16
GRI 418 : Vie privée des clients 2016	418-1	Plaintes fondées concernant des atteintes à la vie privée des clients et des pertes de données sur les clients	64, 167		16

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR: CONSTRUCTION & REAL ESTATE (CRESS)

Catégorie	Déclaration		Référence	Assurance externe[1]	ODD
Environnement	CRE1	Intensité énergétique des immeubles	253	V	7,8,12,13
	CRE2	Intensité eau des immeubles	257	V	6,8,12
	CRE3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	253	V	13,15
Responsabilité produit	CRE8	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement	259	V	4,6,7,8,10, 11,12,13

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 276 du présent Rapport.

Performance environnementale

Recommandations de la TCFD

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

GOUVERNANCE

Surveillance du Conseil

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

Le Comité d'audit est responsable du suivi de la gestion des risques, tandis que le Comité de Nomination et de Rémunération est chargé de déterminer la rémunération variable des membres du Comité exécutif liée aux objectifs ESG.

Surveillance du Management

La Cellule ESG se compose de sept personnes dont les quatre membres du Comité exécutif (le CEO, le CFO, la COO et la General Counsel & Secretary General). Le Head of Environmental Management (HEM), la Head of Transformation & Impact (HT&I) et la Head of Human Resources (HHR) (à partir de 2022) font également partie de cette Cellule. Cette Cellule se réunit au moins trois fois par an. Les sujets liés au développement durable sont également abordés toutes les deux semaines lors des réunions du Comité exécutif et des Managers.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD		Déclarations de Befimmo
Gouvernance		
a)	Décrire la manière dont le conseil d'administration supervise les risques et opportunités liés au changement climatique.	CDP question C1.1b Structure de gouvernance ESG, p.57
b)	Décrire le rôle du management dans l'évaluation et la gestion des risques liés au changement climatique.	CDP questions C1.2, C1.2a Structure de gouvernance ESG, p.57

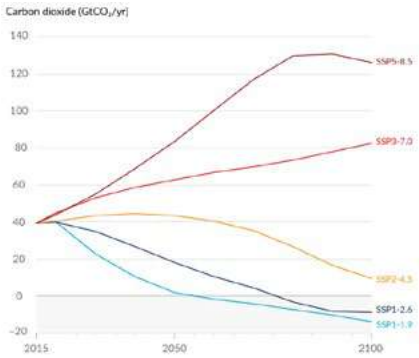
STRATÉGIE ET GESTION DES RISQUES

Depuis la révolution industrielle, l'accumulation des gaz à effet de serre dans l'atmosphère à un niveau sans précédent a conduit à un changement climatique aux conséquences multiples. Par ailleurs, afin de limiter le réchauffement climatique à moins de 1,5°C et ainsi limiter ses conséquences, des politiques sont progressivement mises en place pour orienter l'économie vers une transition bas carbone.

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

- physiques : risques et opportunités liés à l'exposition aux conséquences physiques du changement climatique (élévation du niveau de la mer, dômes de chaleur, sécheresses, etc.)
- transition : conséquences de la transition vers un monde à faible émission de carbone (évolutions réglementaires, politiques, du marché, etc.)

ÉMISSIONS ANNUELLES FUTURES DE CO_2 À TRAVERS CINQ SCÉNARIOS ILLUSTRATIFS (SOURCE : 6ÈME RAPPORT DU GIEC / GROUPE DE TRAVAIL I)



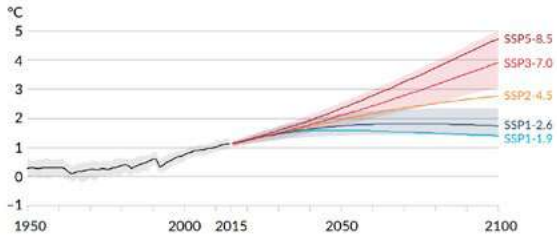
Risques et opportunités physiques

Le portefeuille de Befimmo est de plus en plus exposé aux conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations, les tempêtes et la grêle. Ces conditions climatiques sont de plus en plus fréquentes et rudes. Cette évolution pousse la Société à prendre des mesures préventives, car elles affectent à la fois la robustesse des immeubles et la sécurité des occupants.

Afin de comprendre dans quelle mesure le portefeuille core de Befimmo est exposé à de futurs modèles météorologiques et risques naturels, la Société mène actuellement une analyse à l'aide de l'outil GRESB. Cet outil utilise la base de données « Munich Re » comme source d'information. L'analyse du risque physique est basée sur trois scénarios climatiques scientifiques adoptés par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) :

- RCP2.6 : augmentation de la température moyenne mondiale de 1,3 à 2,4°C
- RCP4.5 : augmentation de la température moyenne mondiale de 2,1 à 3,5°C
- RCP8.5 : augmentation de la température moyenne mondiale de 3,3 à 5,7°C

CHANGEMENT DE LA TEMPÉRATURE DE SURFACE MONDIALE PAR RAPPORT À 1850-1900 (SOURCE : 6ÈME RAPPORT DU GIEC / GROUPE DE TRAVAIL I)



La réponse de Befimmo aux impacts physiques est la suivante :

- réaliser une évaluation des risques climatiques physiques afin de déterminer quels actifs core doivent être mis à niveau
- pour chaque actif critique, effectuer une évaluation afin de déterminer les mesures à prendre pour atténuer les risques identifiés
- sécuriser le risque par des polices d'assurance couvrant le portefeuille contre la perte de loyer due à des catastrophes naturelles comme les inondations, les incendies et les tempêtes, avec une valeur totale assurée au moins aussi élevée que la valeur du bilan des actifs

Risques et opportunités liés à la transition

La COP21 (2015) a permis de fixer un objectif de stabilisation du réchauffement climatique dû aux activités humaines « nettement inférieur » à 2°C d'ici 2100 (par rapport à la température de l'ère préindustrielle) et même de viser à limiter cette hausse de température à 1,5°C.

Le 13 novembre 2021, la COP26 s'est conclue à Glasgow par l'adoption par tous les pays du Pacte de Glasgow pour le climat afin de maintenir l'objectif de 1,5°C et de finaliser les éléments en suspens de l'Accord de Paris.

Le Pacte de Glasgow pour le climat, associé à l'ambition et à l'action accrues des pays, signifie que l'objectif de 1,5°C reste en vue et permet d'intensifier les actions visant à faire face aux impacts climatiques, mais il ne pourra être atteint qu'au prix d'efforts mondiaux concertés et immédiats.

La réalisation de ces objectifs au niveau européen impliquerait une réduction de 80 à 95% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, par rapport aux niveaux d'émission de 1990. Cependant, l'Europe peine à maintenir cet objectif ambitieux, ce qui a conduit le Conseil européen, fin 2020, à relever l'objectif européen de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2030. Cet objectif européen, initialement fixé à -40%, a ensuite été adapté à -55% afin d'atteindre l'objectif de limitation de la hausse des températures à 1,5°C. Selon l'analyse d'impact de la Commission européenne, les efforts les plus importants pour atteindre l'objectif de -55% doivent provenir des secteurs du bâtiment et de la production d'électricité. L'engagement de la Belgique dans ce processus a conduit à l'élaboration d'une stratégie bas carbone pour 2050. Pour le secteur tertiaire, chaque région vise à disposer d'un parc immobilier énergétique ou neutre en carbone d'ici 2050 en termes de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement et d'éclairage.

Ces objectifs européens vont certainement accélérer les rénovations parmi les portefeuilles d'immeubles. Une entreprise qui ne prend pas en compte les risques climatiques peut subir des pertes financières et de réputation. Les actifs perdront de leur attrait, car les occupants ne recherchent plus seulement des espaces de travail confortables et esthétiques. La tendance mondiale des occupants à défier les propriétaires en termes de performance environnementale de leurs immeubles augmente rapidement. Une diminution de l'attractivité des actifs pourrait donc réduire le potentiel de location des immeubles, entraînant en fin de compte une diminution des revenus et de la valeur de la Société. Outre la prise de conscience du changement climatique, les considérations de coût liées à l'augmentation des taxes environnementales influencent également le comportement des occupants.

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

- surveillance continue et conformité aux lois et normes applicables
- participer aux organismes du secteur pour suivre de près les législations émergentes et analyser en permanence les préférences des occupants
- évaluer l'empreinte carbone de la Société sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, définir une stratégie pour la réduire et identifier les leviers d'action

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Stratégie	
a) Décrire les risques et opportunités identifiés à court, moyen et long terme.	CDP questions C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a
b) Décrire l'impact de ces risques et opportunités sur les activités, la stratégie et la planification financière de l'entreprise.	CDP questions C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4, C3.4a
c) Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation vis-à-vis de différents scénarios, y compris un scénario 2°C ou inférieur.	CDP questions C3.2, C3.2a Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.70
Gestion des risques	
a) Décrire les processus d'identification et d'évaluation des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
b) Décrire les processus de gestion des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
c) Décrire comment les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des risques climatiques sont intégrés dans le système de gestion des risques général de l'entreprise.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a

INDICATEURS ET OBJECTIFS

Le détail de nos émissions figure dans la section « Contribuer à l'atténuation du changement climatique » en pages 70 et 252 du présent Rapport. Notre plus récent questionnaire CDP sur le climat contient des détails sur les méthodologies, l'atténuation du changement climatique et les efforts d'adaptation au changement climatique. Les deux documents sont disponibles sur le site internet de Befimmo.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD		Déclarations de Befimmo
Indicateurs et objectifs		
a)	Publier les indicateurs utilisés pour évaluer les risques et opportunités climatiques dans le cadre de la stratégie d'investissement et du processus de gestion des risques.	CDP questions C4.2, C4.2b, C9.1
b)	Publier des indicateurs sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) et risques associés sur les scopes 1 et 2, et si pertinent, le scope 3.	CDP questions C6.1, C6.3, C6.5 Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.70 Indicateurs environnementaux, p.252
c)	Décrire les objectifs fixés pour gérer les risques et opportunités liés au climat, ainsi que les résultats atteints dans la poursuite de ces objectifs.	CDP questions C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b

Indicateurs environnementaux

Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

EMPREINTE CARBONE

	Catégories du GHG Protocol	Unités	GRI Standard	Vérification externe	2021	2018
Scope 1	Installations de l'entreprise	tCO_2e	305-1	V	3 245	4 851
	Véhicules de l'entreprise	tCO_2e	305-1	V	195	240
	Fuites de réfrigérants	tCO_2e	305-1	V	1 615	1 615
Scope 2	Électricité - market-based and location-based	tCO_2e	305-2	V	155	310
Scope 3	Biens et services achetés	tCO_2e	305-3	V	5 580	3 910
	Biens d'équipement	tCO_2e	305-3	V	157 880	20 840
	Activités liées aux carburants et à l'énergie	tCO_2e	305-3	V	120	330
	Transport et distribution en amont	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Déchets générés par les opérations	tCO_2e	305-3	V	1 606	2 675
	Voyages d'affaires	tCO_2e	305-3	V	1	45
	Déplacements des employés	tCO_2e	305-3	V	15	40
	Actifs loués en amont	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Transport et distribution en aval	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Transformation des produits vendus	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Utilisation des produits vendus	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Traitement de fin de vie des produits vendus	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Actifs loués en aval	tCO_2e	305-3	V	8 705	7 425
	Franchises	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Investissements	tCO_2e	305-3	V	95	0

ÉMISSIONS CO_2E LIÉES AUX ACTIVITÉS PROPRES À BEFIMMO

	Unités		2021	2020	2019	2018
Surface Befimmo corporate	m^2	V	1 668,00	1 668,00	1 668,00	1 668,00
# personnes (PP)	#	V	98,20	83,42	82,78	77,52
Total des émissions liées à l'énergie directe	**tCO_2e**	V	**274,44**	**234,68**	**314,98**	**320,97**
Dont émissions totales chauffage Befimmo (Befimmo Goemaere & Central)	tCO_2e	V	22,93	17,52	18,63	18,10
Émissions PP (chauffage)	tCO_2e/PP	V	0,23	0,21	0,23	0,23
Émissions par m^2 (chauffage)	$kgCO_2e/m^2$	V	13,75	10,50	11,17	10,85
Dont émissions voitures diesel[1]	tCO_2e	V	195,98	184,05	247,22	278,48
Dont émissions voitures essence et GNC[1]	tCO_2e	V	50,72	32,92	49,01	24,39
Dont émissions voitures électriques[1]	tCO_2e	V	4,81	0,19	0,12	-
Total des émissions liées à l'énergie indirecte	**tCO_2e**	V	**22,69**	**17,29**	**18,83**	**18,02**
Dont émissions totales électricité Befimmo (Befimmo Goemaere & Central)	tCO_2e	V	22,69	17,29	18,72	17,91
Émissions PP	tCO_2e/PP	V	0,23	0,21	0,23	0,23
Émissions par m^2	kg/m^2	V	13,60	10,36	11,22	10,74
Total des émissions liées aux voyages et à la consommation de papier	**tCO_2e**	V	**1,72**	**1,68**	**63,19**	**30,86**
Avion courte distance	tCO_2e	V	-	0,37	4,38	1,69
Avion longue distance	tCO_2e	V	1,09	-	54,73	25,18
Train à grande vitesse	tCO_2e	V	0,02	0,52	0,66	0,79
Voitures autres que Befimmo	tCO_2e	V	-	-	1,42	0,97
Consommation de papier	tCO_2e	V	0,61	0,79	2,00	2,23

1 Ce tableau des facteurs d'émissions se trouve dans la méthodologie ci-après.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE GES LIÉES

Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Total portefeuille	**Surface**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Total - Absolute	Consommation totale d'énergie des immeubles			119,66 GWh	133,21 GWh	128,03 GWh	111,98 GWh	101,87 GWh	102,24 GWh		12,24 GWh	56,56 GWh	33,44 GWh
	Consommation totale de combustible	Fuels-Abs	302-1	69,13 GWh	64,07 GWh	62,56 GWh	54,95 GWh	52,48 GWh	58,18 GWh	V	8,42 GWh	33,47 GWh	16,29 GWh
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	DH&C Abs	302-1	0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh	2,19 GWh	V	0,00 GWh	0,93 GWh	1,26 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles	Elec-Abs	302-1	50,53 GWh	65,60 GWh	63,07 GWh	54,95 GWh	47,58 GWh	41,86 GWh	V	3,81 GWh	22,16 GWh	15,89 GWh
	Émissions de GES liées à la consommation totale d'énergie (market-based)			21 887 t CO_2e	12 762 t CO_2e	12 580 t CO_2e	11 086 t CO_2e	10 820 t CO_2e	12 102 t CO_2e		1 870 t CO_2e	6 708 t CO_2e	3 525 t CO_2e
	Émissions de GES liées à la consommation totale d'énergie (location-based)			27 132 t CO_2e	23 450 t CO_2e	22 892 t CO_2e	21 786 t CO_2e	19 838 t CO_2e	20 315 t CO_2e		2 476 t CO_2e	11 139 t CO_2e	6 700 t CO_2e
Total - Intensity	*Périmètre*			*377 441 m²*	*746 259 m²*	*768 359 m²*	*683 487 m²*	*634 154 m²*	*624 958 m²*		*56 746 m²*	*379 623 m²*	*188 589 m²*
	Intensité de la consommation d'énergie des immeubles	Energy-Int	CRE1	221,6 kWh/m²	150,7 kWh/m²	147,9 kWh/m²	142,9 kWh/m²	132,1 kWh/m²	143,0 kWh/m²	V	135,8 kWh/m²	139,6 kWh/m²	151,8 kWh/m²
	Intensité de l'énergie primaire des immeubles			368,9 kWh/m²	261,5 kWh/m²	256,2 kWh/m²	247,7 kWh/m²	222,0 kWh/m²	231,4 kWh/m²		212,2 kWh/m²	225,8 kWh/m²	248,3 kWh/m²
	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles (market-based)	GHG-Int	CRE3	37,06 kg $CO_2e/m²$	14,20 kg $CO_2e/m²$	14,43 kg $CO_2e/m²$	13,76 kg $CO_2e/m²$	14,21 kg $CO_2e/m²$	16,70 kg $CO_2e/m²$	V	19,5 kg $CO_2e/m²$	15,9 kg $CO_2e/m²$	16,5 kg $CO_2e/m²$
	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles (location-based)			50,24 kg $CO_2e/m²$	26,43 kg $CO_2e/m²$	26,20 kg $CO_2e/m²$	27,80 kg $CO_2e/m²$	25,71 kg $CO_2e/m²$	28,34 kg $CO_2e/m²$		27,2 kg $CO_2e/m²$	27,5 kg $CO_2e/m²$	30,4 kg $CO_2e/m²$
	Périmètre			*288 287 m²*	*580 412 m²*	*610 749 m²*	*592 551 m²*	*606 256 m²*					
Total - LfL	Consommation totale de combustible pour les sites connexes (année = 2021)			31,77 GWh	46,95 GWh	47,31 GWh	46,44 GWh	51,21 GWh					
	Consommation totale de combustible pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			43,13 GWh	41,87 GWh	42,36 GWh	41,48 GWh	43,98 GWh					
	Like-for-Like consommation totale de combustible	Fuels-LfL	302-1	-26,4%	12,1%	11,7%	11,9%	16,4%		V			
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement pour les sites connexes (année = 2021)			0,00 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh					
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh					
	Like-for-Like consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	DH&C-LfL	302-1	-	- 38,4%	- 9,2%	5,3%	20,4%		V			
	Consommation totale d'électricité pour les sites connexes (année = 2021)			21,48 GWh	33,96 GWh	36,09 GWh	35,55 GWh	37,14 GWh					
	Consommation totale d'électricité pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			29,22 GWh	40,17 GWh	43,24 GWh	42,01 GWh	38,25 GWh					
	Like-for-Like consommation totale d'électricité	Elec-LfL	302-1	-26,5%	-15,5%	-16,5%	-15,4%	-2,9%		V			

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Immeubles maîtrisés par le propriétaire	**Surface**			**260 212 m²**	**328 952 m²**	**342 709 m²**	**342 709 m²**	**237 050 m²**	**240 971 m²**		**58 078 m²**	**110 205 m²**	**72 688 m²**
Scope 1 - Absolute	*Périmètre*			*240 069 m²*	*322 452 m²*	*333 083 m²*	*329 833 m²*	*221 490 m²*	*234 329 m²*		*55 257 m²*	*106 384 m²*	*72 688 m²*
	Total combustible acheté par le propriétaire			27,84 GWh	23,62 GWh	24,88 GWh	18,87 GWh	17,47 GWh	16,15 GWh		4,31 GWh	9,02 GWh	2,83 GWh
	dont gaz			21,06 GWh	23,62 GWh	22,70 GWh	16,59 GWh	15,31 GWh	15,51 GWh		4,31 GWh	8,37 GWh	2,83 GWh
	dont mazout			6,78 GWh	0,00 GWh	2,18 GWh	2,28 GWh	2,15 GWh	0,65 GWh		0,00 GWh	0,65 GWh	0,00 GWh
	Total des émissions directes de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	5 818 t CO_2e	4 441 t CO_2e	4 847 t CO_2e	3 726 t CO_2e	3 451 t CO_2e	3 242 t CO_2e	V	853 t CO_2e	1 829 t CO_2e	560 t CO_2e
Scope 1 - Intensity	*Périmètre*			*180 303 m²*	*212 509 m²*	*232 477 m²*	*207 360 m²*	*149 312 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*7 026 m²*
	Total combustible acheté par le propriétaire			109,3 kWh/m²	77,6 kWh/m²	76,2 kWh/m²	77,3 kWh/m²	77,6 kWh/m²	89,3 kWh/m²		87,2 kWh/m²	84,8 kWh/m²	169,4 kWh/m²
	Total des émissions directes de GES			22,4 kg CO_2e/m²	14,6 kg CO_2e/m²	14,3 kg CO_2e/m²	15,4 kg CO_2e/m²	15,7 kg CO_2e/m²	18,0 kg CO_2e/m²		17 kg CO_2e/m²	17 kg CO_2e/m²	34 kg CO_2e/m²
Scope 1 - L/L	*Périmètre*			*86 195 m²*	*123 847 m²*	*120 721 m²*	*139 524 m²*	*144 422 m²*					
	Total combustible acheté par le propriétaire pour les sites connexes (année = 2021)			7,92 GWh	10,97 GWh	10,83 GWh	12,82 GWh	13,07 GWh					
	Total combustible acheté par le propriétaire pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			10,21 GWh	8,75 GWh	9,31 GWh	11,56 GWh	11,26 GWh					
	Like-for-Like évolution (kWh)			- 22,4%	25,3%	16,2%	10,9%	16,1%					
	Total des émissions directes de GES pour les sites connexes (année = 2021)			1 569 t CO_2e	2 171 t CO_2e	2 143 t CO_2e	2 582 t CO_2e	2 632 t CO_2e					
	Total des émissions directes de GES pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			2 094 t CO_2e	1 646 t CO_2e	1 751 t CO_2e	2 351 t CO_2e	2 285 t CO_2e					
	Like-for-Like émissions directes de GES	GHG-Dir-L/L	305-1	-25,1%	31,9%	22,4%	9,8%	15,2%		V			

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Scope 2 - Absolute	*Périmètre*			*240 069 m²*	*322 452 m²*	*333 083 m²*	*329 833 m²*	*221 490 m²*	*234 329 m²*		*55 257 m²*	*106 384 m²*	*72 688 m²*
	Réseau de chaleur			0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh		0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles			21,87 GWh	26,89 GWh	28,78 GWh	22,27 GWh	18,65 GWh	14,14 GWh		2,95 GWh	8,43 GWh	2,75 GWh
	Électricité renouvelable produite et consommée sur site par le propriétaire			0 MWh	260 MWh	247 MWh	354 MWh	353 MWh	259 MWh		0 MWh	259 MWh	0 MWh
	Autre électricité produite et consommée sur site par le propriétaire (cogénération)			0 MWh	298 MWh	430 MWh	337 MWh	203 MWh	298 MWh		0 MWh	0 MWh	298 MWh
	Électricité renouvelable produite sur site et exportée par le propriétaire			0 MWh	0 MWh	1 MWh	3 MWh	4 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Autre électricité générée sur site et exportée par le propriétaire (cogénération)			0 MWh	68 MWh	38 MWh	76 MWh	59 MWh	117 MWh		0 MWh	0 MWh	117 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le propriétaire			16 903 MWh	15 999 MWh	18 963 MWh	17 997 MWh	15 554 MWh	12 073 MWh		1 999 MWh	8 201 MWh	1 873 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site, achetée par le propriétaire, à des fins de mobilité			0 MWh	5 MWh	10 MWh	20 MWh	24 MWh	35 MWh		3 MWh	32 MWh	0 MWh
	Autre électricité achetée par le propriétaire			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Électricité renouvelable produite et consommée sur site par le locataire			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le locataire			2 642 MWh	7 895 MWh	7 358 MWh	2 332 MWh	1 667 MWh	879 MWh		179 MWh	0 MWh	701 MWh
	Autre électricité achetée par le locataire			2 322 MWh	2 514 MWh	1 826 MWh	1 344 MWh	963 MWh	780 MWh		780 MWh	0 MWh	0 MWh
	dont électricité pour les services partagés et espaces communs			12,10 GWh	13,76 GWh	14,82 GWh	10,68 GWh	9,84 GWh	6,23 GWh		1,37 GWh	3,90 GWh	0,96 GWh
	dont électricité pour les surfaces privatives des locataires			8,78 GWh	13,13 GWh	13,96 GWh	11,59 GWh	8,81 GWh	7,91 GWh		1,58 GWh	4,53 GWh	1,80 GWh
	Émissions de GES indirectes (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	590 t CO_2e	428 t CO_2e	309 t CO_2e	269 t CO_2e	192 t CO_2e	156 t CO_2e	V	156 t CO_2e	0 t CO_2e	0 t CO_2e
	Émissions de GES indirectes (location-based)			5 554 t CO_2e	4 572 t CO_2e	4 863 t CO_2e	4 449 t CO_2e	3 727 t CO_2e	2 825 t CO_2e		590 t CO_2e	1 684 t CO_2e	550 t CO_2e
Scope 2 - Intensity	*Périmètre*			*119 736 m²*	*210 312 m²*	*252 418 m²*	*206 873 m²*	*138 525 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*7 026 m²*
	Total brut			119,5 kWh/m²	103,8 kWh/m²	100,4 kWh/m²	89,2 kWh/m²	75,8 kWh/m²	74,2 kWh/m²		59,4 kWh/m²	79,2 kWh/m²	73,9 kWh/m²
	dont réseau de chaleur			-	-	-	-	-	-		-	-	-
	dont électricité pour les services partagés et espaces communs			52,0 kWh/m²	54,5 kWh/m²	52,6 kWh/m²	41,8 kWh/m²	37,5 kWh/m²	35,4 kWh/m²		31,5 kWh/m²	36,6 kWh/m²	35,5 kWh/m²
	dont électricité pour les surfaces privatives des locataires			67,5 kWh/m²	49,3 kWh/m²	47,7 kWh/m²	47,4 kWh/m²	38,4 kWh/m²	38,8 kWh/m²		27,8 kWh/m²	42,6 kWh/m²	38,4 kWh/m²
	Émissions de GES indirectes (market-based)			3,44 kg CO_2e/m²	1,85 kg CO_2e/m²	1,14 kg CO_2e/m²	1,19 kg CO_2e/m²	0,92 kg CO_2e/m²	0,91 kg CO_2e/m²		3,78 kg CO_2e/m²	0,00 kg CO_2e/m²	0,00 kg CO_2e/m²
	Émissions de GES indirectes (location-based)			30,36 kg CO_2e/m²	17,65 kg CO_2e/m²	16,97 kg CO_2e/m²	17,83 kg CO_2e/m²	15,15 kg CO_2e/m²	14,82 kg CO_2e/m²		11,9 kg CO_2e/m²	15,8 kg CO_2e/m²	14,8 kg CO_2e/m²
Scope 2 - LfL	*Périmètre*			*97 886 m²*	*123 847 m²*	*142 859 m²*	*141 234 m²*	*141 584 m²*					
	Total pour les sites connexes (année = 2021)			7,01 GWh	8,31 GWh	10,36 GWh	10,25 GWh	10,25 GWh					
	Total pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			1 031,9%	937,9%	1 233,5%	1 197,3%	1 055,7%					
	Like-for-Like évolution (kWh)			-32,1%	-11,4%	-16,0%	-14,4%	-2,9%					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = 2021)			76 t CO_2e	141 t CO_2e	141 t CO_2e	140 t CO_2e	111 t CO_2e					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			158 t CO_2e	218 t CO_2e	227 t CO_2e	191 t CO_2e	118 t CO_2e					
	Like-for-Like évolution (market-based)	GHG-Indir-LfL	305-2	-51,5%	-35,2%	-37,8%	-26,6%	-6,4%		V			
	Like-for-Like évolution (location-based)			-46,6%	4,1%	-0,7%	-14,4%	-2,9%					
Scope 1+2 - Intensity	*Périmètre*			*74 264 m²*	*210 312 m²*	*230 280 m²*	*206 163 m²*	*138 525 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*7 026 m²*
	Total énergie opérationnelle			260,6 kWh/m²	181,6 kWh/m²	174,6 kWh/m²	167,1 kWh/m²	154,4 kWh/m²	163,5 kWh/m²		146,6 kWh/m²	164,0 kWh/m²	243,4 kWh/m²
	Émissions de GES indirectes (market-based)			29,35 kg CO_2e/m²	16,47 kg CO_2e/m²	15,63 kg CO_2e/m²	16,61 kg CO_2e/m²	16,90 kg CO_2e/m²	18,89 kg CO_2e/m²		21,06 kg CO_2e/m²	17,19 kg CO_2e/m²	33,54 kg CO_2e/m²
	Émissions de GES indirectes (location-based)			60,46 kg CO_2e/m²	32,27 kg CO_2e/m²	30,97 kg CO_2e/m²	33,33 kg CO_2e/m²	31,13 kg CO_2e/m²	32,80 kg CO_2e/m²		29,13 kg CO_2e/m²	33,02 kg CO_2e/m²	48,32 kg CO_2e/m²

Immeubles maîtrisés par le locataire	Surface	EPRA SPM	GRI	2008 583 057 m²	2017 609 606 m²	2018 563 270 m²	2019 567 884 m²	2020 543 716 m²	2021 548 671 m²		Low-Rise Office 2021 42 342 m²	Mid-Rise Office 2021 309 703 m²	High-Rise Office 2021 196 626 m²
Scope 3 - Absolute	*Périmètre*			*325 790 m²*	*589 986 m²*	*550 434 m²*	*511 396 m²*	*509 373 m²*	*503 328 m²*		*33 930 m²*	*282 880 m²*	*186 518 m²*
	Total brut			70 GWh	83 GWh	74 GWh	71 GWh	66 GWh	72 GWh		5 GWh	39 GWh	28 GWh
	Total combustible obtenu par le locataire			41,29 GWh	40,44 GWh	37,68 GWh	36,08 GWh	35,01 GWh	42,03 GWh		4,12 GWh	24,46 GWh	13,46 GWh
	dont gaz			40,42 GWh	39,78 GWh	37,10 GWh	35,47 GWh	34,59 GWh	41,35 GWh		3,44 GWh	24,46 GWh	13,46 GWh
	dont mazout			0,87 GWh	0,66 GWh	0,58 GWh	0,61 GWh	0,42 GWh	0,68 GWh		0,68 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Total réseau de chaleur et de refroidissement			0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh	2,19 GWh		0,00 GWh	0,93 GWh	1,26 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles			28,67 GWh	38,71 GWh	34,29 GWh	32,68 GWh	28,92 GWh	27,73 GWh		0,86 GWh	13,73 GWh	13,14 GWh
	Électricité renouvelable générée et consommée sur site par le locataire			0 MWh	183 MWh	183 MWh	153 MWh	147 MWh	168 MWh		0 MWh	41 MWh	127 MWh
	Autre électricité produite et consommée sur site par le locataire (cogénération)			0 MWh	38 MWh	311 MWh	889 MWh	775 MWh	763 MWh		0 MWh	0 MWh	763 MWh
	Électricité renouvelable produite sur site et exportée par le propriétaire			0 MWh	16 MWh	18 MWh	20 MWh	18 MWh	21 MWh		0 MWh	18 MWh	2 MWh
	Autre électricité produite sur site et exportée par le locataire (cogénération)			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	1 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le locataire			1 107 MWh	38 276 MWh	33 584 MWh	31 599 MWh	26 553 MWh	26 878 MWh		858 MWh	13 710 MWh	12 310 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site, achetée par le locataire, à des fins de mobilité			0 MWh	1 MWh	2 MWh	11 MWh	27 MWh	61 MWh		0 MWh	1 MWh	59 MWh
	Autre électricité achetée par le locataire			27 558 MWh	226 MWh	236 MWh	73 MWh	1 494 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Émissions de GES indirectes (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	15 479 t CO_2e	7 892 t CO_2e	7 423 t CO_2e	7 092 t CO_2e	7 176 t CO_2e	8 704 t CO_2e	V	861 t CO_2e	4 879 t CO_2e	2 966 t CO_2e
	Émissions de GES indirectes (location-based)			15 760 t CO_2e	14 437 t CO_2e	13 182 t CO_2e	13 611 t CO_2e	12 660 t CO_2e	14 248 t CO_2e		1 033 t CO_2e	7 626 t CO_2e	5 589 t CO_2e
Scope 3 - Intensity	*Périmètre*			*303 176 m²*	*535 946 m²*	*538 078 m²*	*478 323 m²*	*495 629 m²*	*475 530 m²*		*20 728 m²*	*273 239 m²*	*181 563 m²*
	Émissions de GES indirectes (market-based)			46,81 kg CO_2e/m^2	13,45 kg CO_2e/m^2	13,57 kg CO_2e/m^2	12,49 kg CO_2e/m^2	13,19 kg CO_2e/m^2	15,59 kg CO_2e/m^2		16,73 kg CO_2e/m^2	15,36 kg CO_2e/m^2	15,80 kg CO_2e/m^2
	Émissions de GES indirectes (location-based)			47,73 kg CO_2e/m^2	24,14 kg CO_2e/m^2	24,16 kg CO_2e/m^2	25,43 kg CO_2e/m^2	24,20 kg CO_2e/m^2	26,94 kg CO_2e/m^2		24,0 kg CO_2e/m^2	25,3 kg CO_2e/m^2	29,7 kg CO_2e/m^2
Scope 3 - LfL	*Périmètre*			*246 599 m²*	*472 890 m²*	*475 877 m²*	*452 720 m²*	*481 323 m²*					
	Consommation totale d'énergie pour les sites connexes (année = 2021)			37,09 GWh	61,07 GWh	61,80 GWh	59,09 GWh	65,98 GWh					
	Consommation totale d'énergie pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			5 015,7%	6 465,2%	6 398,6%	6 008,3%	6 118,9%					
	Like-for-Like évolution (kWh)			-26,1%	-5,5%	-3,4%	-1,7%	7,8%					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = 2021)			4 547 t CO_2e	7 008 t CO_2e	7 083 t CO_2e	6 628 t CO_2e	7 629 t CO_2e					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			11 165 t CO_2e	6 062 t CO_2e	6 124 t CO_2e	5 566 t CO_2e	6 517 t CO_2e					
	Like-for-Like évolution (market-based)	GHG-Indir-LfL	305-2	-59,3%	15,6%	15,7%	19,1%	17,1%		V			
	Like-for-Like évolution (location-based)			-34,0%	7,7%	8,2%	1,1%	10,6%					

CONSOMMATION D'EAU

Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Total portefeuille	**Surface**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Water - Absolute	Consommation totale d'eau	Water-Abs	303-5	104 789 m³	242 308 m³	223 223 m³	194 211 m³	140 665 m³	103 867 m³	V	6 445 m³	40 278 m³	57 144 m³
	dont collecte et stockage d'eau de pluie			-	7 332 m³	3 442 m³	2 914 m³	6 664 m³	4 620 m³		695 m³	2 057 m³	1 868 m³
	dont eau de forage			-	5 328 m³	9 069 m³	8 197 m³	3 544 m³	1 826 m³		-	455 m³	1 371 m³
	Total recyclé et réutilisé			0 m³	12 660 m³	12 511 m³	11 111 m³	10 208 m³	6 446 m³		695 m³	2 512 m³	3 238 m³
Water - Intensity	*Périmètre*			*355 406 m²*	*742 264 m²*	*724 282 m²*	*605 754 m²*	*568 110 m²*	*517 301 m²*	V	*48 051 m²*	*292 637 m²*	*176 613 m²*
	Consommation totale d'eau	Water-Int	CRE2	284,39 l/m²	255,68 l/m²	246,95 l/m²	270,44 l/m²	213,80 l/m²	175,83 l/m²		106,02 l/m²	137,63 l/m²	258,12 l/m²
	dont eau de pluie			0,00 l/m²	8,24 l/m²	4,70 l/m²	4,81 l/m²	10,74 l/m²	8,93 l/m²		14,42 l/m²	7,03 l/m²	10,57 l/m²
	dont eau de forage			0,00 l/m²	7,18 l/m²	12,52 l/m²	13,53 l/m²	6,24 l/m²	3,53 l/m²		0,00 l/m²	1,56 l/m²	7,76 l/m²
Water - LfL	*Périmètre*			*147 730 m²*	*478 851 m²*	*479 543 m²*	*420 729 m²*	*481 715 m²*					
	Consommation totale d'eau pour les sites connexes (année = 2021)			21 742 m³	81 169 m³	86 110 m³	79 709 m³	85 618 m³					
	Consommation totale d'eau pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			36 759 m³	125 658 m³	128 994 m³	128 339 m³	103 713 m³					
	Like-for-Like évolution (kWh)	Water-LfL	303-5	-	-63,5%	-44,2%	-45,2%	-20,4%		V			

DÉCHETS

Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Total portefeuille	**Surface**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Waste - Absolute	Total déchets			0 tonne	11 938 tonnes	54 762 tonnes	93 577 tonnes	72 943 tonnes	37 398 tonnes		171 tonnes	963 tonnes	36 264 tonnes
	Total des déchets non dangereux liés aux travaux				9 571 tonnes	52 340 tonnes	91 243 tonnes	71 508 tonnes	36 665 tonnes		4 tonnes	561 tonnes	36 099 tonnes
	dont recyclés				9 201 tonnes	52 076 tonnes	74 546 tonnes	59 613 tonnes	34 025 tonnes		4 tonnes	475 tonnes	33 546 tonnes
	dont réutilisés				17 tonnes	41 tonnes	925 tonnes	157 tonnes					
	dont compostés				2 tonnes		0 tonne						
	dont incinérés				351 tonnes	223 tonnes	671 tonnes	11 738 tonnes	2 640 tonnes		1 tonne	86 tonnes	2 553 tonnes
	dont enfouis ou mis en décharge						15 100 tonnes						
	Total des déchets non dangereux liés aux immeubles en exploitation	Waste-Abs	306-3		2 343 tonnes	2 184 tonnes	1 634 tonnes	1 269 tonnes	726 tonnes	V	165 tonnes	401 tonnes	160 tonnes
	dont recyclés	Waste-Abs	306-4		1 353 tonnes	1 038 tonnes	992 tonnes	607 tonnes	400 tonnes	V	58 tonnes	246 tonnes	96 tonnes
	dont réutilisés	Waste-Abs	306-4							V			
	dont compostés	Waste-Abs	306-4				1 tonne	2 tonnes	3 tonnes	V		3 tonnes	
	dont incinérés	Waste-Abs	306-5		990 tonnes	1 145 tonnes	640 tonnes	660 tonnes	323 tonnes	V	107 tonnes	152 tonnes	64 tonnes
	dont enfouis ou mis en décharge	Waste-Abs	306-5							V			
	Total des déchets dangereux liés aux travaux				21 tonnes	234 tonnes	691 tonnes	162 tonnes	5 tonnes				5 tonnes
	dont recyclés						1 tonne	2 tonnes	1 tonne				1 tonne
	dont réutilisés				0 tonne								
	dont compostés												
	dont incinérés				3 tonnes	197 tonnes							
	dont enfouis ou mis en décharge				18 tonnes	38 tonnes	690 tonnes	160 tonnes	4 tonnes				4 tonnes
Waste - Absolute	**Total des déchets dangereux liés aux immeubles en exploitation**	Waste-Abs	306-3		4 tonnes	5 tonnes	9 tonnes	4 tonnes	2 tonnes	V	1 tonne	1 tonne	0 tonne
	dont recyclés	Waste-Abs	306-4		4 tonnes	5 tonnes	9 tonnes	4 tonnes	2 tonnes	V	1 tonne	1 tonne	0 tonne
	dont réutilisés	Waste-Abs	306-4							V			
	dont compostés	Waste-Abs	306-4							V			
	dont incinérés	Waste-Abs	306-5							V			
	dont enfouis ou mis en décharge	Waste-Abs	306-5			0 tonne				V			
Waste - Intensity	*Périmètre*			*0 m²*	*473 799 m²*	*614 441 m²*	*453 831 m²*	*530 249 m²*					
	Total des déchets liés aux immeubles en exploitation			-	5 kg/m²	4 kg/m²	4 kg/m²	2 kg/m²	2 kg/m²		3 kg/m²	2 kg/m²	1 kg/m²
Waste - LfL	*Périmètre*			*147 730 m²*	*478 851 m²*	*479 543 m²*	*420 729 m²*	*481 715 m²*					
	Total recyclé pour les sites connexes (année = 2021)			0 tonne	759 tonnes	1 843 tonnes	2 945 tonnes	34 307 tonnes					
	Total recyclé pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	9 343 tonnes	52 568 tonnes	64 117 tonnes	59 986 tonnes					
	LfL recyclé	Waste - LfL	306-4	-	-91,88%	-96,49%	-95,41%	-42,81%		V			
	Total réutilisé pour des sites connexes (année = 2021)			0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne					
	Total réutilisé pour des sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	17 tonnes	41 tonnes	2 tonnes	157 tonnes					
	LfL réutilisé	Waste - LfL	306-4	-	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%		V			
	Total des déchets compostés pour les sites connexes (année = 2021)			0 tonne	0 tonne	0 tonne	3 tonnes	3 tonnes					
	Total composté pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	2 tonnes	0 tonne	1 tonne	0 tonne					
	LfL composté	Waste - LfL	306-4	-	-100,00%	-	82,07%	863,92%		V			
	Total incinéré pour les sites connexes (année = 2021)			0 tonne	294 tonnes	513 tonnes	732 tonnes	2 896 tonnes					
	Total incinéré pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	317 tonnes	853 tonnes	655 tonnes	12 093 tonnes					
	LfL incinéré	Waste - LfL	306-5	-	92,69%	60,20%	111,77%	23,95%		V			
	Total enfoui ou mis en décharge pour les sites connexes (année = 2021)			0 tonne	0 tonne	4 tonnes	4 tonnes	4 tonnes					
	Total enfoui ou mis en décharge pour des sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	12 tonnes	38 tonnes	15 101 tonnes	160 tonnes					
	LfL enfoui ou mis en décharge	Waste - LfL	306-5	-	-100,00%	-88,38%	-99,97%	-97,25%		V			

CERTIFICATIONS

BREEAM

Immeubles en travaux	BREEAM New Construction / Refurbishment[1]	
Notation	**surface (m²)**	**# d'immeubles**
Excellent	21 208	1
Non certifié	114 692	1
Total	**135 900**	**2**

Immeubles en exploitation	BREEAM New Construction / Refurbishment[2]		BREEAM In-Use[3]	
Notation	**surface (m²)**	**# d'immeubles**	**surface (m²)**	**# d'immeubles**
Excellent	49 730	3	-	-
Very Good	61 292	5	-	-
Good	4 623	1	22 139	1
Non certifié	673 996	96	767 502	104
Total	**789 641**	**105**	**789 641**	**105**

CERTIFICATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Immeubles en exploitation		
Notation	**surface (m²)**	**# d'immeubles**
B	24 223	4[4]
C	207 830	11[5]
Non certifié	557 588	90[6]
Total	**789 641**	**105**

1 Le projet "non certifié" est soumis à la certification, mais n'est pas encore à un stade suffisamment avancé pour avoir une certification valide. Les certificats de la phase Design sont inclus.
2 Les certificats Design ne sont pas inclus, seulement les certificats Post Construction.
3 Parmi ces immeubles, une grande partie a été certifiée BREEAM In-Use en 2010 et 2011, mais les certificats ne sont plus valides.
4 Un immeuble inclus dans le total avec une surface de ±10.000 m² a été vendu en 2021. La validité du certificat pour un deuxième immeuble d'une surface de 5.000 m² a pris fin en 2021. Pour cet immeuble, un nouveau certificat sera établi en 2022.
5 La validité des certificats de trois de ces immeubles, représentant une surface de 28.000 m², a pris fin en 2021. Deux d'entre eux seront renouvelés en 2022 tandis que le troisième sera établi après rénovation.
6 Les immeubles de bureaux en Flandre et en Wallonie ne sont pas éligibles au certificat "vente et location". Les deux immeubles au Luxembourg ont bien un certificat valide mais sans "classe". Ils sont donc considérés comme non certifiés.

Méthodologie

ÉNERGIE DIRECTE (GAZ ET MAZOUT), ÉNERGIE INDIRECTE (ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAU DE CHALEUR), EAU, ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Depuis 2017, Befimmo a choisi de communiquer les données des portefeuilles Befimmo et Fedimmo de façon consolidée.

Remarques générales

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la publication du dernier Rapport Financier Annuel ont été, après vérification, intégrées aux données déjà publiées. Cela pourrait expliquer d'éventuelles différences avec les publications précédentes.

Des adaptations mineures ont également été apportées aux données dans un souci d'amélioration de la qualité et de l'exactitude des données consolidées du reporting extra-financier, notamment :

- la vérification et l'actualisation des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO_2e ainsi que l'adaptation des facteurs de conversion utilisés dans le cadre du reporting lié aux déchets
- la modification ou adaptation éventuelle de certaines surfaces à la suite de travaux et/ou de remesurages
- la correction de données historiques manquantes ou erronées, notamment suite à la réception de note de crédit ou factures de régularisation pour l'énergie et l'eau

Interprétation des données des tableaux du reporting environnemental[1]

Befimmo a l'intention de continuer à segmenter ses rapports par type d'immeuble, en classant les immeubles comme suit : Low-Rise Offices avec au maximum trois étages, Mid-Rise Offices avec au moins quatre étages et au maximum huit étages, High-Rise Offices avec au moins neuf étages. Cette approche lui permet une analyse sous un angle différent et l'exploitation de certaines données spécifiques.

Low-rise office	Mid-rise office	High-rise office
100 420 m²	419 908 m²	269 314 m²

Gestion des données de consommation

Les données et les informations relatives à la consommation d'énergie du portefeuille sont obtenues par le biais (i) des opérateurs de réseau et des fournisseurs d'énergie, (ii) des sociétés de maintenance, (iii) du télémonitoring des consommations, (iv) des gestionnaires internes, et (v) des occupants des immeubles. Le télémonitoring couvre désormais une grande partie des immeubles du portefeuille et fournit des informations directement à partir des installations techniques. Les immeubles concernés sont pour la plupart sous la maîtrise de Befimmo, qui peut donc prendre des mesures immédiates pour réaliser des économies d'énergie.

Toutes les données sur la consommation des immeubles sont enregistrées dans une base de données interne qui peut générer des rapports détaillés utiles pour le benchmarking, la réflexion stratégique, l'information des occupants et la prise de décision.

En ce qui concerne la gestion des données de consommations électriques, Befimmo poursuit le travail de ventilation des données de consommations privatives et communes des immeubles pour lesquels elle maîtrise elle-même le contrat de fourniture d'énergie. En ce qui concerne les immeubles pour lesquels Befimmo n'est pas titulaire des contrats d'approvisionnement, la Cellule Technique Environnementale sollicite directement les occupants pour obtenir les données de consommation et/ou le renouvellement des mandats nécessaires à l'obtention des données via les gestionnaires de réseau.

Depuis 2015, Befimmo a systématisé l'utilisation de modèles statistiques afin d'affiner la détection d'anomalies sur les consommations d'électricité, d'eau et de gaz. Ces modèles, qui permettent d'anticiper les consommations à venir, sont basés sur la signature énergétique de l'immeuble et sur les horaires de fonctionnement. Plus pertinents que les alarmes génériques déclenchées par le dépassement d'un seuil maximum, les modèles permettent de détecter des surconsommations extrêmement faibles comparées aux consommations totales.

1 Les surfaces des immeubles vendus ou acquis en cours d'année sont incluses dans la surface totale du portefeuille utilisée dans le cadre du reporting environnemental.

Pour son reporting 2021, Befimmo a choisi de communiquer l'ensemble des données dont elle dispose, en tenant compte que, pour une partie des immeubles, son niveau de maîtrise est limité et que les données de consommation et/ou de production ne sont pas toujours accessibles ou disponibles.

Détermination du niveau d'incertitude des données

Befimmo est consciente que le degré de précision et de fiabilité des données qu'elle utilise dans le cadre de la surveillance de la performance environnementale de son portefeuille est directement tributaire de la qualité des informations reçues, de l'imprécision des moyens de comptage, du transfert partiel ou erroné de l'information, des données parasites, de l'imprécision des facteurs de conversion, des erreurs de lecture, des données manquantes et notamment du degré d'incertitude des instruments de mesure présents dans ses immeubles.

Befimmo continue par ailleurs à renforcer et développer de façon continue ses exigences de choix, de pose, d'entretien et de remplacement préventif des équipements de mesure présents dans ses immeubles en vue de minimiser les risques de perte et de distorsion d'informations.

Périmètre de reporting

La surface locative globale mentionnée au-dessus de chaque tableau correspond aux surfaces des immeubles en activité durant l'année de reporting. Le périmètre de reporting pour les indicateurs absolus est exprimé en surface concernée par les données obtenues pour la période considérée. Ce dernier est directement influencé en cas de vente et/ou acquisition.

Le calcul à périmètre constant

Le calcul à périmètre constant (Like-for-Like (LfL)), exprimé en pourcentage de différence d'une année à l'autre, permet d'apprécier l'évolution dans le temps d'un indicateur. En effet, par l'exclusion des variations liées aux changements de périmètre (rénovation majeure, acquisition et vente), il est possible d'analyser, de comparer et d'expliquer les résultats obtenus par rapport aux objectifs annoncés. Toutefois, il faut préciser que le calcul à périmètre constant ne tient pas compte des variations d'occupation des immeubles.

Le périmètre de reporting pour les indicateurs Like-for-Like est exprimé comme la superficie des immeubles utilisés pendant les deux périodes complètes qui sont comparées et pour lesquelles toutes les données sont obtenues.

Calcul des consommations spécifiques (kWh/m² et l/m²) et intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2e/m²)

Les immeubles suivants sont écartés du périmètre :

- les immeubles en travaux ou en rénovation
- les immeubles à destination autre que bureaux (pour 2021, une partie d'un immeuble qui héberge une piscine intérieure/ fitness, un immeuble abritant exclusivement des douches et un immeuble de services ont été exclus)
- les immeubles ayant des données de consommation incomplètes
- les immeubles vendus ou acquis durant l'année de reporting
- les immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%[1] (calculé sur base de l'historique trimestriel d'occupation et sur base de la surface occupée)

Reporting des émissions de CO_2e et facteurs d'émissions

En matière de reporting des émissions de CO_2e liées à ses activités, Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

En pratique, Befimmo distingue les émissions comme suit :

- les émissions « directement maîtrisées », liées au combustibles (gaz, mazout) achetés par le propriétaire pour le chauffage

1 Sur base du contrat des baux de longue durée avec la Régie des Bâtiments, le taux d'occupation des immeubles Fedimmo est considéré à 100%. Il se peut néanmoins qu'en certaines occasions particulières, ce taux ne reflète pas l'occupation réelle de l'immeuble et que les chiffres annoncés dans ces quelques cas ne soient pas représentatifs.

- les émissions « indirectement maîtrisées », liées à l'électricité et la chaleur achetés par le propriétaire pour (1) des installations de services partagés (HVAC, éclairage des parties communes, parkings, ascenseurs, etc.) et (2) pour les surfaces des locataires. (1) et (2) sont présentés séparément dans les tableaux d'indicateurs
- les émissions « indirectement non maîtrisées », liées à l'utilisation d'électricité, de chaleur, de combustibles (gaz, mazout) achetés par les locataires dans les immeubles qui ne sont pas maîtrisés par la Société

Par ailleurs, les calculs des émissions de CO_2e sont revus et adaptés, y compris pour les données historiques, en fonction des nouvelles informations communiquées par les locataires concernant leurs contrats de fourniture d'énergie privative.

En ce qui concerne le calcul des émissions de CO_2e indirectes non maîtrisées, Befimmo utilise le facteur d'émission fourni et mis à jour par l'IEA (International Energy Agency).

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO_2E

Type	Unités	2021	2020	2019	2018	2017
Gas[1]	kg CO_2e/kWh	198	188	188	188	188
Électricité non verte Belgique[2]	kg CO_2e/kWh	200	169	169	169	170
Électricité verte	kg CO_2e/kWh	0	0	0	0	0
Réseau de chaleur Luxembourg[3]	kg CO_2e/kWh	43	43	0	0	0
Réseau de chaleur Bruxelles Aéroport	kg CO_2e/kWh	227	227	227	227	227
Gas[1] Luxembourg	kg CO_2e/kWh	231	-	-	-	-

Type	Unités	2021	2020	2019	2018	2017
Diesel	kg CO_2e/litre	2,515	2,515	2,515	2,511	2,511
Essence	kg CO_2e/litre	2,258	2,258	2,258	2,264	2,264
Voitures (autres que Befimmo)	kg CO_2e/litre	0,170	0,170	0,170	0,167	0,167
Avion (vol courte distance) economy	kg CO_2e/litre	0,233	0,233	0,233	0,233	0,233
Avion (vol longue distance) economy	kg CO_2e/litre	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202
Avion (vol courte distance) business	kg CO_2e/litre	0,468	0,468	0,468	0,468	0,468
Avion (vol longue distance) business	kg CO_2e/litre	0,477	0,477	0,477	0,477	0,477
Train	kg CO_2e/litre	0,048	0,048	0,048	0,048	0,048

Type[4]	Unités	2021	2020	2019	2018	2017
Textile: tapis, etc.	kg CO_2e/t	500	500	500	500	n.a.
Papier, carton, etc.	kg CO_2e/t	737	737	737	737	n.a.
Verre, vitrage, etc.	kg CO_2e/t	496	496	496	496	n.a.
PMC	kg CO_2e/t	875	875	875	875	n.a.
Plastique, frigolite, etc.	kg CO_2e/t	877	877	877	877	n.a.
Bois	kg CO_2e/t	23	23	23	23	n.a.
Encombrants	kg CO_2e/t	531	531	531	531	n.a.
Metal	kg CO_2e/t	311	311	311	311	n.a.
Ordures ménagères	kg CO_2e/t	386	386	386	386	n.a.
Déchets de cuisine composté	kg CO_2e/t	140	140	140	140	n.a.
Terre	kg CO_2e/t	1	1	1	1	n.a.
Béton, briques, briquaillons, tuiles, etc.	kg CO_2e/t	26	26	26	26	n.a.
Déchets de construction mélangé	kg CO_2e/t	13	13	13	13	n.a.
Boues	kg CO_2e/t	844	844	844	844	n.a.
Matériaux à base de plâtre	kg CO_2e/t	52	52	52	52	n.a.
Roofing	kg CO_2e/t	129	129	129	129	n.a.
Déchets de liège	kg CO_2e/t	31	31	31	31	n.a.
Emballage en bois	kg CO_2e/t	6	6	6	6	n.a.
Faux plafond (gypse)	kg CO_2e/t	110	110	110	110	n.a.
Déchets chimiques: piles, peinture, gaz réfrigérants, acides inorganiques, encres, gaz dangereux, etc.	kg CO_2e/t	706	706	706	706	n.a.
Déchets dangereux: Amiante, emballages dangereux, lampes TL, bois de construction dangereux, etc.	kg CO_2e/t	934	934	934	934	n.a.

1 Source: Engie
2 Source: IEA (International Energy Agency)
3 Source: Luxembourg ville
4 Sources: Ademe, Inies

Non applicable

La mention « n.a. », utilisée à plusieurs reprises dans les tableaux d'analyse de données, signifie « non applicable ».

Cette mention s'applique :

- lorsqu'un immeuble ne figure pas dans le portefeuille à la date du reporting
- lorsque les données ne sont pas disponibles
- pour le périmètre relatif à la production d'énergie renouvelable, qui n'est pas mesuré

De façon générale, les données de consommations électriques privatives émanant directement d'informations reçues des locataires disposant d'un compteur régie et de contrats d'énergie propres mais non spécifiés sont comptabilisées comme « énergie non renouvelable ».

Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés « 100% verts » sont considérés comme renouvelables et se voient appliquer un taux d'émission de CO_2e de zéro pour les indicateurs market-based.

Performance sociale

Engagement envers les parties prenantes

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

Parties prenantes	Attentes	Réponses et modes de communication	Fréquence
Communauté financière (investisseurs, analystes, actionnaires et banques)	> Transparence financière et stratégique > Conformité avec les principes de la gouvernance d'entreprise > Éthique > Longévité du cœur de métier > Performance financière	> Assemblées générales annuelles > Rapports financiers > Communiqués de presse > Roadshows, salons et investor days > Information sur le site Internet et sur les réseaux sociaux (LinkedIn et Instagram) > Contact régulier avec le département IR & Communication	> Annuellement > Occasionnellement > Fréquemment
Autorités publiques et politiques	> Suivi de la législation > Bonne relation et dialogue ouvert avec des instances variées	> Contact transparent et régulier principalement lors des grands projets de (re)développement	> Fréquemment
Associations, partenariats et forums multi-stakeholders	> Prise de conscience des défis > Partage d'information, collaboration	> Implication dans les projets > Réunions, ateliers et séminaires	> Occasionnellement
Locataires et occupants	> Confort, bien-être, sécurité > Solutions innovantes > Espaces adaptables et flexibilité > Bonne relation avec le Property Manager > Offre de services intéressante, incluant des solutions de mobilité alternative	> Helpsite, service de contact > Enquêtes de satisfaction ponctuelles > Newsletters > Contact régulier avec l'équipe Commerciale et le Property Management > Contact quotidien avec l'hospitality team de Silversquare	> Fréquemment
Fournisseurs et sous-traitants	> Pratiques de travail équitables > Sécurité et bien-être > Bonne relation avec le contact principal > Conformité > Opportunités de collaboration	> Charte d'achats responsables > Rencontre > Communication régulière	> Fréquemment
Communautés locales et riverains	> Communication transparente par rapport aux projets de (re)développement > Événements et sessions d'information > Amélioration de la vie communautaire > Projets inclusifs, ouvert aux communautés urbaines	> Communication précise et opportune sur les (futurs) projets dans le quartier	> Occasionnellement
Acteurs de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier	> Communication claire et fréquente à propos des chantiers > Sécurité sur chantier	> Réunions de chantier > Communication régulière > Cahier de charges > Visites de chantier	> Fréquemment
Secteur académique	> Partenariat dans le développement de projets > Partage d'information et de connaissance	> Partenariats > Participation à des recherches > Workshops et sessions de brainstorming	> Occasionnellement
Membres de l'équipe	> Des conditions de travail bonnes et équitables > Développement professionnel > Performance collégiale et individuelle > Formations > Confort, bien-être, sécurité au travail > Rémunération motivante	> Communication permanente (via l'Intranet, les écrans, Teams et Yammer) > Team events et afterworks > Groupes de travail transversaux (Comité B+, programme LynX) > Évaluations annuelles et enquêtes de satisfaction, Vox Collector > Employee Assistance Programme > Possibilités de formation permanente (cours de langues et cours informatiques, méditation pleine conscience, time management)	> Quotidiennement

PARTIES PRENANTES EXTERNES

Communauté financière (investisseurs, analystes, actionnaires, banques)

Le département IR & Communication a pour mission de communiquer de façon transparente sur les activités de la Société, ainsi que sur leur suivi. Les informations sont publiées sous forme de rapports (annuels et semestriels) et de communiqués de presse. Le département organise des événements, comme des roadshows et investor days pour les investisseurs, des téléconférences et des présentations pour les analystes et des assemblées générales pour les actionnaires. Befimmo est également présente à des salons financiers. Dans ce cadre, les médias sont donc également considérés comme des acteurs importants en raison de leur rôle de relais de l'information auprès de la population et de nos acteurs clés.

Befimmo s'engage auprès des banques pour tous ses financements, et depuis 2021 pour ses financements durables suivant son cadre de financement vert.

Pour améliorer en permanence son dialogue avec la communauté financière, le département IR & Communication a l'intention de prospecter de nouvelles villes de roadshow où Befimmo pourra rencontrer de (potentiels) investisseurs. Par l'analyse des réponses aux questionnaires ESG d'investisseurs, Befimmo peut prendre la mesure de son évolution au fil du temps et se comparer à ses pairs.

Autorités publiques et politiques

- **Union européenne** : Befimmo suit en permanence l'évolution de la nouvelle législation européenne.
- **Bruxelles : Bruxelles Environnement** : Befimmo veille à entretenir et maintenir de bonnes relations et synergies avec Bruxelles Environnement. C'est l'assurance de rester au fait de la législation régionale. Les interactions lors de la conception de projets de (re)développement s'en trouvent aussi facilitées.
- **Flandre** : toutes les demandes de permis se font via la plateforme digitale "Omgevingsloket".
- **Wallonie** : les contacts se font directement avec les administrations.

Associations, partenariats et forums multi-stakeholders

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

Soucieuse de maintenir un large dialogue avec une foule d'interlocuteurs, Befimmo a besoin de maintenir le contact avec les entreprises, associations et forums multi-stakeholders.

CO.STATION

Mi-2020, Befimmo est devenue partenaire immobilier de **Co.Station**, une plateforme d'innovation et d'entrepreneuriat. Befimmo est également co-fondateur de l'écosystème d'innovation « Co.Building » (désormais détenu par Nova Reperta). Celui-ci accompagne plus de 20 entreprises dans la conception des immeubles intelligents et durables, plaçant la qualité environnementale au cœur du lieu de travail et du logement. Dans le cadre de ce partenariat, Befimmo participe activement à un écosystème de pointe abordant des thématiques sociétales comme la mobilité, l'intégration dans la ville et l'utilisation des ressources, qui sont intégrées dans sa stratégie depuis des années.

UPSI

Befimmo reste investie dans la relation qu'elle entretient avec l'**Union Professionnelle du Secteur Immobilier** (UPSI). L'UPSI et Befimmo ont à nouveau collaboré activement en 2021 au sein de groupes de travail pour intégrer les prescriptions fédérales et régionales en matière immobilière. Le CEO fait partie du conseil d'administration de l'UPSI et le CFO participe à la Commission Fiscalité de l'UPSI. Le Head of Environment est président de la Commission Technique — Durabilité.

RICS

Le **Royal Institution of Chartered Surveyors** (RICS) est un organisme professionnel britannique dont la mission est de réglementer et de promouvoir la profession immobilière, de maintenir un niveau d'excellence et de professionnalisme de ses membres par une formation continue ainsi que de protéger les clients et les consommateurs grâce à un strict code de déontologie. Le CEO de Befimmo est membre du RICS.

THE SHIFT

Befimmo est membre actif du réseau belge **The Shift** qui regroupe plus de 530 organisations engagées dans le développement durable. Befimmo a rejoint la **Belgian Alliance for Climate Action** (BACA) par l'entremise de The Shift. Cette alliance est une communauté d'organisations belges qui prennent leurs ambitions climatiques au sérieux et choisissent la voie des objectifs basés sur la science (Science Based Targets).

CSTC

Befimmo participe activement à des rencontres organisées par le **Centre Scientifique et Technique de la Construction** (CSTC) sur des questions plus techniques, notamment au sujet du BIM, de la circularité et de l'environnement.

EPRA

La **European Public Real Estate Association** (EPRA) est une organisation professionnelle qui défend les intérêts du secteur immobilier à l'échelle européenne. En 2021, le General Counsel & Secretary General a à nouveau participé au Tax & Regulatory Committee, groupe de travail organisé sur les matières réglementaires européennes. Le CFO a participé au Reporting & Accounting Committee, groupe de travail traitant notamment des aspects liés à la standardisation des indicateurs de performance financière et des matières comptables. La Head of IR & Communication a participé à l'IR Committee, traitant de la communication avec les investisseurs.

FEB

La General Counsel & Secretary General est administrateur de l'**Association belge des sociétés cotées** qui fait partie de la **Fédération des Entreprises de Belgique** (FEB), membre de l'Advisory Council de l'association European Issuers (analyse et échange sur les sujets d'intérêt commun pour les sociétés cotées, suivi des réglementations financières, des questions de gouvernance, etc.) et membre de l'**Institut des Juristes d'entreprises**.

BE-REIT ASOOCIATION

Le CFO et le General Counsel & Secretary General étaient membres de la **BE-REIT Association**, créée en décembre 2015. Elle débat sur des matières réglementaires juridiques, comptables et fiscales ayant un impact pour le secteur. Le CFO en était le président et le General Counsel & Secretary General le head of Legal & Regulatory Committee.

Locataires et occupants

Une communication régulière et transparente avec les locataires est essentielle pour maintenir une bonne relation. Les locataires doivent savoir comment entrer en contact avec Befimmo pour poser des questions ou signaler des problèmes. D'autre part, Befimmo communique de manière proactive vers ses occupants concernant les travaux ou les initiatives ponctuelles dans les différents immeubles.

COMMUNICATIONS CIBLÉES

Le département Commercial est chargé d'expliquer tous les avantages d'un immeuble au locataire potentiel. Cela se fait par des contacts réguliers et des visites de d'immeubles. Lorsque le locataire signe le contrat, le gestionnaire immobilier de l'immeuble lui fait visiter les lieux et lui explique tous les aspects pratiques et techniques de l'immeuble, tels que les questions de sécurité, mais aussi les informations sur l'infrastructure et les services. Toutes les informations nécessaires sont également envoyées au locataire.

Les équipes Communication et Hospitality de Befimmo soutiennent les Property Managers pour les événements ponctuels afin de fournir une communication claire et cohérente en utilisant des canaux tels que des newsletters, des écrans dans les halls d'entrée, des enquêtes, des événements et des séances d'information.

HELPSITE

Ce puissant système aide le Property Manager à surveiller les incidents, à répondre aux demandes d'intervention et à les planifier. Il s'agit d'une application collaborative en ligne. Sécurisée, elle est accessible aux locataires (et aux fournisseurs). Le Property Management peut ainsi optimiser la gestion des incidents et garantir aux locataires un suivi efficace des demandes qu'ils ont soumises.

Les Property Managers envoient le guide d'utilisation du Helpsite à chaque nouveau locataire et fournissent les explications nécessaires concernant cet outil essentiel.

Fournisseurs et sous-traitants

Désireuse d'intégrer davantage l'approche de développement durable dans sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a développé un Code de Conduite pour les Fournisseurs pour communiquer clairement ses attentes vis-à-vis de ses fournisseurs.

Communautés locales et riverains

Befimmo souhaite s'assurer, pour l'ensemble de son portefeuille, que chaque immeuble se fonde en toute harmonie dans le quartier où il est implanté, tant par son architecture que par les services mutualisés qui y sont proposés et les activités qui s'y déroulent.

Befimmo veut répondre aux attentes de la communauté extérieure en concevant des immeubles ouverts sur la ville, donnant la possibilité aux résidents de profiter des services offerts à l'intérieur de l'immeuble.

Acteurs de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier

- Le **département Project** assure la cohérence et la collaboration des différents acteurs dès les stades de programmation et de conception de ses projets de (re)développement.
- Le **département Property** assure la coordination des acteurs lors des travaux d'amélioration des immeubles.
- Le système **Building Information Management (BIM)** guide la mise en œuvre des processus de construction, facilite la communication, l'échange et la gestion des données, et implique tous les acteurs d'un projet de (re)développement.
- Befimmo suit la certification **BRE Environmental Assessment Method** (BREEAM) depuis 2010 et l'applique à l'ensemble de son portefeuille en exploitation ainsi qu'au projets de (re)développement.
- L'association **Up4North**, qui regroupe une dizaine de partenaires immobiliers du quartier Nord, a poursuivi son travail notamment sous l'impulsion de Befimmo. L'objectif principal de cette ASBL est de transformer le quartier monofonctionnel de Bruxelles Nord en un quartier animé et inclusif de Bruxelles.

Secteur académique

Dans la logique de repenser la transformation digitale de ses espaces, Befimmo a décidé de rejoindre, début 2019, d'autres partenaires privés (Joyn International, Thanksys, Belfius) dans la mise en place et le parrainage de la Smart Cities Chair organisée par la Vrije Universiteit Brussel, sa faculté des sciences économiques et sociales, la Solvay Business School et son centre de recherche Imec-SMIT.

Une session de co-création sur le lieu de travail du futur a également été organisée avec la VUB et son centre de recherche Imec-SMIT. Ce workshop a permis de discuter des besoins des travailleurs dans un monde post-pandémique et de la manière dont des entreprises comme Befimmo peuvent adapter l'espace en utilisant les technologies et apporter plus de flexibilité aux utilisateurs.

PARTIES PRENANTES INTERNES

Le meilleur moyen de garantir de bonnes relations avec les parties prenantes internes est d'entretenir un dialogue régulier. L'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue avec son équipe, en valorisant les outils de communication en les adaptant à chaque personne ou situation tout en privilégiant le contact humain.

L'équipe

Outre le travail d'accompagnement quotidien du département RH, Befimmo a mis en place une série de canaux de communication et de collaboration internes :

- L'**Intranet et le Teams Flash Info** sont les canaux de communication principaux qui reprennent de l'information formelle et informelle.
- Fin 2021, tous les collaborateurs de Befimmo ont à nouveau été invités à exprimer leur **satisfaction** quant au fonctionnement interne de la Société. En plus de cette enquête, Befimmo a également installé un **Vox Collector**. Ce système envoie tous les jours une nouvelle question aux membres de l'équipe. Rapide, cette méthode de sondage permet de récolter des informations durant toute l'année.
- Afin d'améliorer la communication intradépartementale et de faciliter les projets transversaux, plusieurs **outils collaboratifs IT** ont été déployés (Teams, SharePoint, autres programmes en cours de réflexion et/ou de développement).
- Créer du lien, c'est proposer une expérience inspirante dans un écosystème créateur d'opportunités à travers un réseau d'espaces digitalisés et une organisation interne efficace. C'est avec cet objectif que Befimmo a rassemblé un ensemble de projets de transformation digitale sous la bannière du « **programme LynX** ». La méthode de gestion du programme se veut agile. Les responsables de projets travaillent en itérations courtes, les incitant à tester rapidement la pertinence de leurs solutions. Ces projets suivent tous une approche orientée utilisateur. Ce programme est un projet transversal, qui invite les membres de l'équipe à participer à certains projets et à devenir des testeurs de nouvelles solutions.

Le Conseil d'administration et les Comités

Le **Conseil** de Befimmo prend part à la définition et à l'approbation des budgets et décisions importantes en matière de développement durable, notamment lors des conseils stratégiques et lors des réunions trimestrielles de publication des résultats.

Le **Comité exécutif** assure la direction effective et la gestion des activités opérationnelles de la Société. Chaque mois, des sujets liés au développement durable sont abordés lors des réunions du Comité exécutif.

Enfin, la **Cellule ESG** est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions 2030, et de la mobilisation des moyens adéquats. Elle participe également activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management Environnemental ISO 14001.

Indicateurs sociaux

Tous les membres de l'équipe sont exprimés en effectif, à l'exception des heures et dépenses de formation, qui sont exprimées en Équivalents Temps Plein (ETP). Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

TALENTS ET PERFORMANCE

RÉPARTITION DE L'ÉQUIPE

Membres de l'équipe (#)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Conseil d'administration		2-7	10	10	V
Comité exécutif		2-7	4	4	
Management		2-7	10	11	
Autres membres de l'équipe		2-7	90	83	

Au cours de l'année de reporting, Befimmo compte 100 membres au sein de son équipe (hors consultants externes et Comité exécutif). Tous les membres de l'équipe sont basés au siège social de la Société en Belgique.

Le Conseil d'administration était composé de dix administrateurs, à savoir :

- Un Administrateur exécutif
- Neuf Administrateurs non exécutifs, dont cinq Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 §1 du Code des sociétés et associations et de l'article 3.5 du Code 2020, et deux Administrateurs liés à un actionnaire

DIVERSITÉ DES ORGANES DE GOUVERNANCE

Diversité du Conseil par genre (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Femmes	Diversity-Emp	405-1	30%	30%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	70%	70%	V

Diversité du Conseil par âge (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	10%	0%	
Plus de 50 ans		405-1	90%	100%	

DIVERSITÉ DES EFFECTIFS

Diversité des effectifs par genre et par catégorie d'emploi (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Comité exécutif					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Management					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	30%	27%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	70%	73%	V
Autres membres de l'équipe					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	47%	48%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	53%	52%	V

Globalement, Befimmo a un bon équilibre des genres au sein de son équipe (54%-46% H/F).

Diversité des effectifs par âge et par catégorie d'emploi (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Comité exécutif (âge moyen)			**50**	**53**	
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	50%	25%	
Plus de 50 ans		405-1	50%	75%	
Management (âge moyen)			**44**	**42**	
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	70%	72%	
Plus de 50 ans		405-1	30%	27%	
Autres membres de l'équipe (âge moyen)			**41**	**41**	
Moins de 30 ans		405-1	12%	11%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	68%	71%	
Plus de 50 ans		405-1	20%	18%	

ANCIENNETÉ

Ancienneté moyenne (années)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Comité exécutif			12.57	17.05	
Management			8.01	9.63	
Autres membres de l'équipe			5.02	5.54	

L'ancienneté globale de l'équipe est de 5,43 ans.

ORGANISATION INTERNE

Temps de travail	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Membres de l'équipe à temps plein		**2-7**	**85**	**79**	
Femmes (#)		2-7	35	32	
Hommes (#)		2-7	50	47	
Femmes (%)		2-7	35%	41%	
Hommes (%)		2-7	50%	59%	
Membres de l'équipe à temps partiel		**2-7**	**15**	**15**	
Femmes (#)		2-7	11	11	
Hommes (#)		2-7	4	4	
Femmes (%)		2-7	11%	73%	
Hommes (%)		2-7	4%	27%	

Type de contrat	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Contrats fixes		**2-7**	**100**	**94**	
Femmes (#)		2-7	46	43	
Hommes (#)		2-7	54	51	
Femmes (%)		2-7	46%	46%	
Hommes (%)		2-7	54%	54%	
Contrats temporaires		**2-7**	**0**	**0**	
Femmes (#)		2-7	0	0	
Hommes (#)		2-7	0	0	
Femmes (%)		2-7	0%	0%	
Hommes (%)		2-7	0%	0%	
Employés à heures non garanties		**2-7**	**0**	**0**	
Femmes (#)		2-7	0	0	
Hommes (#)		2-7	0	0	
Femmes (%)		2-7	0%	0%	
Hommes (%)		2-7	0%	0%	
Travailleurs qui ne sont pas des employés (#)		**2-8**	**6**	**4**	

Les travailleurs qui ne sont pas des employés incluent le Comité exécutif et les travailleurs externes.

DÉVELOPPEMENT DE CARRIÈRE

Formation et développement des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Employés recevant une évaluation annuelle par genre					
Femmes (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Hommes (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Employés recevant une évaluation annuelle par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Management (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Autres membres de l'équipe (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Heures de formation par membre de l'équipe par genre					
Femmes (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	1 690 h	511 h	V
Hommes (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	2 090 h	340 h	V
Heures de formation par membre de l'équipe par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	88	18	V
Management (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	116	18	V
Autres membres de l'équipe (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	24	7	V
Frais de formation (€)			2 352,90 €	722,40 €	
Formation des membres de l'équipe permanents par an (#)			93	71	
Cas de mobilité interne (#)			3	2	
Cas de promotion interne (#)			7	9	

En moyenne, les membres de l'équipe ont suivi 34,9 heures de formation par personne.

RÉMUNÉRATION TOTALE ANNUELLE

Ratio de la rémunération totale annuelle (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Ratio de la rémunération totale annuelle		2-21	2,2%	2,2%	
Variation du ratio de la rémunération totale annuelle		2-21	0%	0%	

RATIO DE RÉMUNÉRATION DES EFFECTIFS

Écart de rémunération entre hommes et femmes (% femmes/hommes)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Comité exécutif	Diversity-Pay	405-2	70,1%	70,1%	V
Management	Diversity-Pay	405-2	-8,9%	-13,9%	V
Autres membres de l'équipe	Diversity-Pay	405-2	32,3%	31,5%	V

L'écart salarial global entre les genres est de 30,2% en 2021, contre 29,7% en 2020.

ARRIVÉE DES EFFECTIFS

Arrivées par genre	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	V
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	8%	6%	V
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	5	9	V
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	5%	9%	V

Arrivées par âge	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	3	3	V
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	3%	3%	V
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	9	12	V
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	13%	V
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	1	0	V
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	0%	V

L'âge moyen des nouveaux membres de l'équipe est de 35 ans.

Arrivées par région	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1	13	15	V
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1	13%	16%	V

Au total, Befimmo a accueilli 13 nouveaux membres de l'équipe au cours de l'année de référence. La Société n'emploie des membres de l'équipe qu'en Belgique.

ROTATION DES EFFECTIFS

Rotation par genre	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	6	3	V
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	3%	V
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	1	4	V
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	4%	V

Rotation par âge	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	V
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	V
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	6	5	V
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	5%	V
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	1	1	V
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	1%	V

L'âge moyen des membres de l'équipe ayant quitté la Société est de 42 ans.

Rotation par région	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1	7	7	V
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1	7%	7%	V

Au total, sept membres de l'équipe ont quitté Befimmo au cours de l'année de reporting. La Société n'emploie des membres de l'équipe qu'en Belgique.

Répartition de la rotation	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Nombre de départs volontaires (#)	Emp-Turnover	401-1	3	4	
Nombre de départs volontaires (%)	Emp-Turnover	401-1	3%	4%	
Nombre de licenciements (#)	Emp-Turnover	401-1	4	2	
Nombre de licenciements (%)	Emp-Turnover	401-1	4%	2%	
Nombre de départs à la retraite (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	
Nombre de départs à la retraite (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	

BIEN-ÊTRE

MEMBRES DE L'ÉQUIPE

Santé et sécurité des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Taux d'absentéisme - court terme (%)	H&S Emp	403-9	1,4%	1,4%	V
Taux d'absentéisme - long terme (%)	H&S Emp	403-9	4,3%	5,0%	V
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Décès liés au travail (#)	H&S Emp	403-9	0	0	V
Décès liés au travail (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (#)		403-9	0	0	
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (%)		403-9	0,0%	0,0%	
Accidents du travail enregistrables (#)	H&S-Comp	403-9	3	2	V
Accidents du travail enregistrables (%)		403-9	3,0%	2,1%	
Total des heures travaillées (heures)		403-9	144 155	153 674	
Membres du personnel handicapés (#)			1	1	
Décès dus à une maladie professionnelle (#)		403-10	0	0	
Cas de maladies professionnelles enregistrables (#)		403-10	0	0	

Les principaux types d'accidents du travail se produisent sur les chantiers et sur le chemin du travail.

ACTIFS

Santé et sécurités des actifs	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Taux d'évaluation de la santé et de la sécurité des actifs (%)	H&S-Asset	416-1	87%	81%	V
Cas de non-conformité en matière de santé et de sécurité des actifs (#)	H&S-Comp	416-2	2	1	V

Il n'y a pas eu de cas de non-conformité aux réglementations et/ou aux codes volontaires concernant les impacts des produits et services sur la sécurité et la santé au cours de la période de reporting.

COMMUNAUTÉ

Engagement envers la communauté	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Engagement envers la communauté (%)	Comty-Eng	413-1	32%	29%	V
Activités caritatives (#)			9	7	
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (#)			50	Non calculé	
Budget alloué aux activités caritatives (€)			18 280 €	Non calculé	

Gouvernance

Voici un aperçu des réglementations qui concernent Befimmo directement et indirectement.

Règlement sur la Taxonomie

En tant que système de classification établissant une liste d'activités économiques écologiquement durables, la Taxonomie de l'UE a été adoptée pour lutter contre le greenwashing en permettant aux acteurs du marché d'identifier et d'investir dans des actifs durables et de contribuer à transférer les investissements là où ils sont le plus nécessaires. Le règlement relatif à la Taxonomie définit quatre conditions générales qu'une activité économique doit remplir pour être considérée comme écologiquement durable. Il fixe six objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et protection des ressources en eau et des ressources marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et contrôle de la pollution, la protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes. En vertu du règlement sur la Taxonomie et de ses actes délégués, les entreprises du champ d'application devront divulguer la proportion d'activités économiques durables sur le plan environnemental dans leurs activités commerciales. Befimmo a déjà structuré les engagements Environnement du présent Rapport en fonction de ces objectifs.

Proposition de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

La proposition de la directive CSRD vise à imposer des exigences supplémentaires en termes de rapports ESG afin d'améliorer la transparence et la comparabilité. Elle introduirait une obligation de divulgation d'informations plus détaillée et intensifiée sur les trois aspects de l'ESG, conformément aux normes européennes obligatoires en matière de rapports sur le développement durable. Elle établirait en outre un audit (assurance) obligatoire des informations communiquées et exigerait des entreprises qu'elles « tag » numériquement les informations communiquées, de manière à ce qu'elles alimentent le point d'accès unique européen. Befimmo a déjà analysé les lacunes de son reporting ESG et met progressivement en place des actions afin de compléter le reporting extra-financier.

Proposition de directive sur la gouvernance d'entreprise durable

La proposition de directive sur la gouvernance d'entreprise durable vise à améliorer le cadre réglementaire de l'UE sur le droit des sociétés et le gouvernement d'entreprise, en introduisant, entre autres, une obligation de diligence raisonnable envers la chaîne de valeur, notamment en ce qui concerne le respect des droits de l'homme et la prise en compte des intérêts de toutes les parties prenantes. Le projet de proposition devrait être publié en 2022.

Règlement relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR)

Le règlement relatif à la communication d'informations sur le financement durable vise à accroître la transparence en matière de durabilité parmi les institutions financières et les acteurs du marché. Il prévoit des obligations d'information sur la durabilité pour les fournisseurs de produits financiers et les conseillers financiers à l'égard des investisseurs finaux, notamment en ce qui concerne les risques et les effets négatifs sur la durabilité. En tant qu'acteur du marché ayant une orientation ESG significative, Befimmo est indirectement soumis à ces obligations de divulgation, notamment en termes de rapport sur ses initiatives ESG envers les fournisseurs de produits financiers et les conseillers financiers.

Package Fit for 55

Le package Fit for 55 désigne toutes les initiatives réglementaires liées à l'objectif de l'UE de réduire les émissions nettes de gaz à effet de serre d'au moins 55% d'ici 2030. En tant que propriétaire d'un important portefeuille immobilier, Befimmo a un rôle à jouer. Ces dernières années, la Société s'est déjà employée à réduire les émissions de son portefeuille en se fixant des objectifs ambitieux. Elle poursuivra ses efforts de réduction des émissions en adoptant l'approche Science Based Target.

Plan d'Actions 2030

Objectifs environnementaux

ODD	Ambition	Action	Résultat 2021	Objectif	Horizon
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions absolues de GES des scopes 1 & 2 (vs 2018)	26%	50%	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions spécifiques de GES des scopes 1 & 2 (vs 2018)	Augmentation de 21%	50%	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire sur 2/3 des émissions de GES absolues du scope 3 (jusqu'en 2030)	Nouvel objectif	2,5% par an (vs 2018)	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Augmenter la consommation d'électricité verte des immeubles maîtrisés par le propriétaire	88%	100%	2023
7, 13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Augmenter la capacité installée d'énergie renouvelable	1 124 kWc	2 200 kWc	2025
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire l'intensité énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire (vs 2018)	175 kWh/m²	95 kWh/m²	2030
13	Contribuer à l'adaptation du changement climatique	S'aligner aux recommandations de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	En cours	Totalement aligné	2023
6	Contribuer à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques	Réduire la consommation d'eau	175,8 l/m²	226,5 l/m²	2030
12	Contribuer à une transition vers une économie circulaire	Maintenir les éléments existants et réutiliser les matériaux en soumettant les projets[1] à un inventaire des matériaux	100%	100%	Objectif permanent
12	Contribuer à une transition vers une économie circulaire	Construire des projets[2] flexibles et adaptables	84%	100%	2030
13, 15	Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution	Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction	En cours	Objectif qualitatif	Objectif permanent
15	Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité	Étudier la gestion de la biodiversité sur le portefeuille	En cours	100%	2025
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Obtenir des certifications pour les projets[2]	100%	100%	Objectif permanent
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Obtenir des certifications « In-Use » pour les immeubles	2,8%	35%	2022
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Couvrir le portefeuille éligible par un certificat de performance énergétique	65%	100%	2022
9	Créer des immeubles innovants et durables	Créer des projets[2] innovants : promouvoir la durabilité et les améliorations techniques et technologiques	84%	100%	2025
11	Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables	Investir à proximité des centres de transport public Investir dans des centres de mobilité si aucun système de transport public n'est disponible	67%	100%	2030
11	Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables	Équiper les places de parking de bornes de recharge	5%	100%	2030
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier en demandant des factures électroniques entrantes	88%	100%	2022
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier en envoyant des factures électroniques sortantes	91%	100%	2022
11	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Promouvoir une mobilité flexible et durable	24%	40%	2025
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire les déchets en compostant les déchets organiques et en triant les déchets	Non mesuré	0 kg/ETP	2030

1 Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN).
2 Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN).

Objectifs sociaux

ODD	Ambition	Action	Résultat 2021	Objectif	Horizon
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Augmenter la satisfaction globale de l'équipe	89%	95%	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Augmenter la satisfaction par rapport à la charge de travail	4.2/10	8/10	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Améliorer l'équilibre vie professionnelle/vie privée	6/10	8/10	Objectif permanent
1, 3, 4	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Promouvoir la participation aux groupes de travail transversaux	50%	75%	2030
3, 8	Construire et animer des communautés	Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre	34 900 m²	51 800 m² 85 000 m²	2023 2025
3, 9	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Réduire le nombre d'incidents impliquant des personnes	0	2	Objectif permanent
3, 9	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Améliorer la sécurité à travers des inspections sur la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage	87%	100%	Objectif permanent
3	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Décider d'une méthode pour évaluer la satisfaction globale des locataires	Nouvel objectif	80% ou NPS de 8/10	2023
11	Intégrer les immeubles dans les villes	Ouvrir les immeubles sur la ville et sa communauté	100%	100%	2030
4, 10	Intégrer les immeubles dans les villes	Être en dialogue avec les différents groupes de parties prenantes	100%	100%	2021

Objectifs de gouvernance

ODD	Ambition	Action	Résultat 2021	Objectif	Horizon
5, 10, 16	Se comporter de manière éthique	Créer une politique des Droits Humains	En cours	Publié	2022
16	Se comporter de manière éthique	Vérifier tous les projets de digitalisation dans le cadre du GDPR	100%	100%	Objectif permanent
16	Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable	S'aligner avec les futures réglementations ESG	En cours	Totalement aligné	2024
12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Réceptionner le nouveau code de conduite signé par les fournisseurs	Nouvel objectif	100%	2023
12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Évaluer les fournisseurs importants[1] au niveau des aspects ESG	Nouvel objectif	100%	2024
4, 12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Engager les fournisseurs importants[1] au niveau des aspects ESG	Nouvel objectif	100%	2030
17	Promouvoir les possibilités d'investissements verts	Mettre en œuvre un cadre de prêt durable (Sustainability Linked Loan)	Nouvel objectif	Implémenté	2022
17	Maintenir une communication transparente	Participer annuellement à des questionnaires d'investisseurs sur base volontaire	3	Min. 2	Objectif permanent

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

Rapport d'assurance limitée

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le document « Rapport Financier Annuel » de Befimmo SA pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021

A l'attention du conseil d'administration

Nous avons été sollicités pour réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance (les « Données RSE ») publiés dans le document « Rapport Financier Annuel » de Befimmo SA (la « Société ») pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021 (« le Document »). Ces Données RSE ont été établies conformément aux « Best Practices Recommendations » du « European Public Real Estate Association » (EPRA) au sujet du rapport de développement durable (EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd version). Ces Données RSE ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux[1] présentés aux pages 53-93, 116-118 et 244-275 du Document.
Sur base de nos travaux d'assurance limitée, comme décrit dans ce rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à nous laisser penser que les Données RSE relatives à Befimmo SA, identifiées dans le Document par le symbole ✓, n'ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux exigences de EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version) (le "EPRA sBPR on Sustainability Reporting").

Responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société est responsable des Données RSE et des informations y faisant référence et présentées dans le Document, ainsi que de la déclaration que le rapport répond aux exigences de EPRA sBPR on Sustainability Reporting.
Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées pour la préparation des Données RSE, pour assurer la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, le conseil d'administration est également responsable de la conception, de la mise en œuvre et du suivi de systèmes et procédures pertinents pour la préparation des Données RSE, exemptes d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Nature et étendue des travaux

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les Données RSE sur base de nos procédures. Nous avons réalisé notre mission conformément à la norme International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, établies par le *International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB)*, afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que les Données RSE n'ont été préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux normes applicables.
Nous appliquons l'International Standard on Quality Control (ISQC) n°1 et maintenons un système élaboré de contrôle qualité, y compris des politiques et procédures documentées concernant les règles d'éthique, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.
En appliquant cette norme, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que les Données RSE ne comportent pas d'anomalies significatives. Ces procédures sont moins approfondies que les procédures d'une mission d'assurance raisonnable. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.
L'étendue de nos travaux a été limitée aux Données RSE couvrant l'année 2021 et comprend uniquement les indicateurs de performance environnementale des bâtiments, les indicateurs sociaux et de gouvernance retenus dans le périmètre de reporting défini par Befimmo SA et ses filiales Befimmo Property Services SA, Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA, Axento SA, Kubissimmo SARL, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, ZIN in Noord 2025 SA et Silversquare Belgium SA.
Comme indiqué dans le Document (chapitre « EPRA Best Practices — Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA »), l'étendue du reporting des indicateurs de performance environnementale pour les immeubles de la société correspond à tous les indicateurs EPRA sBPR. La couverture par indicateur est présentée dans les tableaux EPRA sBPR du chapître « Etats extra-financiers ».
Nos travaux ont été réalisés sur les données recueillies et retenues dans le périmètre de reporting par Befimmo SA. Notre conclusion ne porte donc que sur ces Données RSE et non sur l'ensemble des informations contenues dans le Document.

Nos principales procédures d'examen ont consisté à:

- Obtenir une compréhension des activités de la Société, y compris le contrôle interne pertinent relatif à la collecte des informations utilisées dans la préparation des Données RSE. Ceci comprenait des discussions avec la direction de la Société en charge de la performance opérationnelle dans les départements responsables des données sous-jacentes aux Données RSE, qui sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux présentés aux pages 53-93, 116-118 et 244-275 du Document;
- Considérer le risque d'anomalies significatives dans les Données RSE;
- La réalisation de procédures analytiques; et
- Examiner, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes et mener des tests de cohérence sur la consolidation de ces Données RSE.

Notre rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de la Société, en tant qu'organe, conformément à la norme ISAE 3000. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer à la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons aucune responsabilité envers quiconque autre que la Société et son conseil d'administration pour notre travail, ce rapport ou les conclusions que nous avons formulées.

Indépendance

Dans l'exécution de notre mission, nous nous sommes conformés aux exigences en matière d'indépendance et autres exigences déontologiques du *Code of Ethics for Professional Accountants* établi *par the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA)*, qui reposent sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de conduite professionnelle, ainsi qu'au cadre légal et réglementaire belge.
Signé à Zaventem le 21 mars 2022.

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroeck

1 Les tableaux complets et détaillés sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be)

Befimmo SA

Siège social:
Cantersteen 47, 1000 Bruxelles

Registre des Personnes Morales (RPM):
0 455 835 167

T: +32 2 679 38 60
contact@befimmo.be

→ BEFIMMO.BE

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Isaline Van den Berghe
IR Officer
i.vandenberghe@befimmo.be

PHOTOS

Jean-Michel Byl, Filip Dujardin, Alix Bramoprod, Catherine De Saegher, Jean-Jacques De Neyer, Save as Studio, Jules Césure, Philippe Piraux

TRADUCTIONS

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaarin het Nederlands.

This Annual Financial Report is also available in English.

Ce Rapport Financier Annuel en français est une traduction de la version anglaise du Rapport Financier Annuel. En cas de divergence entre les versions linguistiques, la version anglaise prévaudra.

CRÉATION, CONCEPT, DESIGN ET PRODUCTION

Tom Point - www.tompoint.be
L'équipe de Befimmo

IMPRESSION

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC® C008551

Befimmo