

Jaarlijks Financieel Verslag.

2021

*De wereld evolueert
met een nooit eerder
geziene snelheid,
met een impact
op de steden, de
werk- en leefomgeving.*



Befimmo

Jaarlijks financieel verslag van Befimmo over de financiële staten per 31 december 2021, voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van 26 april 2022 en goedgekeurd door de raad van bestuur op 7 maart 2022. Dit verslag is opgemaakt in overeenstemming met het koninklijk besluit van 14 november 2007 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014. Het werd gedeponeerd als universeel registratiedocument bij de FSMA (als bevoegde autoriteit overeenkomstig verordening (EU) 2017/1129) zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van die verordening.

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

-  BEFIMMO MONOGRAM LEIDT NAAR DE INHOUDSOPGAVE.
-  DIT PICTOGRAM VERWIJST NAAR SUBHOOFDSTUK IN DIT DOCUMENT.
-  DIT PICTOGRAM VERWIJST NAAR MEER INFORMATIE BESCHIKBAAR VIA VIDEO.
-  DIT PICTOGRAM VERWIJST NAAR EEN ANDERE PAGINA IN DIT DOCUMENT.

Consolidatiegrondslag

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

Befimmo heeft de exclusieve controle over Silversquare Belgium NV en bijgevolg worden Silversquare Belgium NV en haar dochteronderneming volgens de integrale methode geconsolideerd per 31 december 2021.

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

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

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

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

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

Alternative Performance Measures

Sinds 3 juli 2016 zijn de richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)"² van de "European Securities Markets Authority" (ESMA) van kracht. De in dit Verslag gebruikte APM's worden bij hun eerste vermelding geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot. In Bijlage III van dit Verslag wordt de volledige lijst van de APM's gegeven, samen met een beschrijving van hun definitie, hun nut en de aansluitingstabellen die daarmee verband houden. Dit alles is ook op de website van Befimmo terug te vinden.

1. www.globalreporting.org

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

01

Befimmo in een oogopslag.



PROFIEL VAN DE VENNOOTSCHAP

KERNCIJFERS 2021

06

07

Befimmo



PROFIEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Befimmo.



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

Befimmo, Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV), is een vastgoedinvesteerder, -operator en -ontwikkelaar.

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

Onze hoogkwalitatieve et performante portefeuille voor gemengd gebruik is gelegen in stadscentra van BeLux in volle groei. Het wordt gewaardeerd op 2,8 miljard € en omvat 60 kantoren en gemengde gebouwen en 8 coworking ruimtes, met een totale oppervlakte van ongeveer 965.000 m². Onze in-house coworking partner, Silversquare, en onze recente samenwerking met Sparks stellen ons in staat om op maat gemaakte coworking- en vergaderruimtes aan te bieden.

Ons hybride aanbod omvat traditionele huurovereenkomsten, volledig flexibele

oplossingen en een mix van beide, en onze toekomstige projecten omvatten gemengde werk & leef “hubs” alsook residentiële herontwikkelingen. Dankzij dit netwerk en de bijbehorende gemeenschap kunnen de gebruikers de ruimtes zodanig combineren dat creativiteit, innovatie en netwerking tot volle ontplooiing kan komen.

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

Wij zijn genoteerd op Euronext Brussel. Op 31 december 2021 bedroeg onze beurskapitalisatie 0,96 miljard €.

Kerncijfers 2021.

Kwaliteitsvolle portefeuille

#60 GEBOUWEN	8 COWORKINGRUIMTES
± 930.000 M ² WERKRUIMTE	34.900 M ² COWORKING RUIMTE
128 MILJOEN € HUURINKOMSTEN	10 MILJOEN € COWORKING-OMZET
95,5% BEZETTINGSGRAAD VAN GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	75% BEZETTINGSGRAAD VAN COWORKINGRUIMTES OPEN SINDS MEER DAN 3 JAAR
8,8 JAAR DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN	

Team

100 MEDEWERKERS	Genderdiversiteit (54% MANNEN, 46% VROUWEN)	13 NIEUWE MEDEWERKERS	34,9 uren OPLEIDING GEMIDDELD PER WERKNEMER
--------------------	---	-----------------------------	---

Governance

4 NIEUWE ESG-
BELEIDSLIJNEN

Stevige financiële structuur

BBB STANDARD & POOR'S RATING	40,9% LTV-RATIO	1,8% GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST
---------------------------------	--------------------	--------------------------------------

Aandeel

33,75 € BEURSKOERS	5,5% BRUTORENDEMENT DIVIDEND	0,96 MILJARD € BEURSKAPITALISATIE
-----------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Financiële resultaten

2,30 € per aandeel GECONSOLIDEERDE EPRA EARNINGS	3,31 € per aandeel GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT	60,35 € per aandeel GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE
--	--	--

Vooruitzicht

2,40 € - 2,45 € PER GROEPSAANDEEL	EPRA EARNINGS VOORUITZICHT 2022
--------------------------------------	------------------------------------

Milieu

26% VERMINDERING VAN DE ABSOLUTE SCOPE 1 & 2 BKG-UITSTOOT (TEGENOVER 2018)	93% GERECYCLEERD BOUWAFVAL
--	----------------------------------



02

Woord van de Voorzitter & de CEO.

Befimmo



De mondiale context ondergaat een snelle transformatie en wij bevinden ons in een uitstekende positie om de veranderingen te anticiperen en ons aan te passen.

De Befimmo-portefeuille biedt een solide basis voor de snelle evolutie van de werkwereld.

Geachte aandeelhouders,

Het is met veel optimisme dat wij voor het eerst de pen ter hand nemen om u over uw bedrijf in te lichten.

Minder dan een jaar geleden namen we ons mandaat bij Befimmo op. Nu is het tijd om enerzijds onze bevindingen en beschouwingen, en anderzijds ons engagement en strategie voor de toekomst met u te delen.

De bevindingen van deze eerste maanden hebben ons vertrouwen in de fundamenteën van Befimmo versterkt.

De vaardigheden, expertise, engagement en verantwoordelijkheden van ons team zijn voor Befimmo wellicht de grootste troeven om de uitdagingen in een steeds veranderende wereld aan te gaan. Hoe beter we het team leren kennen, hoe meer vertrouwen we hebben dat er zowel op korte als op lange termijn grootse dingen kunnen en zullen gerealiseerd worden.

Met goed gelegen activa, die kwaliteitsvol en flexibel werden ontworpen om te beantwoorden aan de meest veeleisende criteria inzake duurzaamheid, prestaties en technologie, heeft de Befimmo-portefeuille een solide basis om de snelle evolutie van de werkwereld het hoofd te bieden. Ruim vóór het publieke debat van de voorbije twee jaar over de nieuwe manier van werken, was Befimmo al bezig met de transformatie van haar vastgoedactiviteiten richting een hybride model. Deze transformatie werd nog versneld sinds de komst van dochteronderneming Silversquare, de eigen coworking-tak van Befimmo. Op deze manier willen we een volledige gamma oplossingen aanbieden die beantwoorden aan de gewijzigde behoeften op het vlak van werkomgeving.

We willen we onze voorgangers bedanken voor deze zeer solide fundamenteën, waarop we het nieuwe Befimmo verder kunnen uitbouwen.

Het mandaat van de heer Kurt De Schepper zal eindigen op de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022. De Raad van Bestuur dankt hem voor zijn bijdrage gedurende vele jaren aan de ontwikkeling van de Vennootschap.

EEN TERUGBLIK OP 2021

Het Quatuor-gebouw werd in augustus opgeleverd met een voorverhuuringsgraad van 81%. Hierdoor daalde de ontwikkelingspijplijn tot 13,8% van de totale waarde van de portefeuille.

Het ZIN-project loopt 6 maanden achter op schema. Het kantoorgedeelte, voor 95% voorverhuurd aan de Vlaamse overheid, zal eind 2023 worden opgeleverd. De vertraging is hoofdzakelijk te wijten aan de pandemie en heeft ook een impact op de totale bouwkosten. Het nieuwe managementplan voorziet in het vinden van een financiële partner voor de dochteronderneming ZIN IN NO(O)RD tegen 2024. Het project Paradis Express in Luik, waarvan het kantoorgedeelte voor 100% is voorverhuurd, zou begin 2022 worden opgeleverd.

De sterke verhuuractiviteiten van Befimmo in 2021 zijn een goed teken dat premiumgebouwen, ondanks de pandemie, nog steeds huurders vinden. Er werden huurovereenkomsten ondertekend of verlengd voor een totale oppervlakte van 69.000 m². Eind 2021 bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille 95,5% met een gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van 8,8 jaar.

In 2021 hebben wij met succes 3 nieuwe kernactiva verworven voor een totaalbedrag van 72 miljoen €: De Cubus, in het Groothertogdom Luxemburg, het kantoorgebouw in het project Esprit Courbevoie in Louvain-la-Neuve alsook drie verdiepingen in de Antwerp Tower, waar de eerste Antwerpse Silversquare vanaf midden-2022 operationeel zal zijn.

De ontwikkeling van de coworkingactiviteit werd in 2021 verder uitgebreid met de opening van het achtste coworkingcentrum, in Central (waar Befimmo nu haar hoofdzetel heeft). Drie nieuwe coworkingruimtes, waaronder die in de Antwerp Tower, zouden dit jaar hun deuren moeten openen en de totale coworkingoppervlakte op 51.800 m² brengen tegen eind 2022. In 2021 ging Befimmo een partnerschap aan met Sparks, een nieuw merk dat vergaderlocaties op maat zal uitbaten, met een eerste opening in Central.

Om haar visie gestalte te geven, verhuisde Befimmo haar hoofdzetel in de zomer van 2021 naar het Central-gebouw. Deze nieuwe kantoren, gelegen aan het Centraal Station in Brussel, weerspiegelen de nieuwe hybride werkwereld. Wij hebben immers behoefte aan fysieke bijeenkomsten, informele contacten maar ook flexibele werkcontexten in functie van onze activiteit.

Wat de rotatie van activa betreft, bedroeg de totale opbrengst van de in 2021 verkochte gebouwen 115 miljoen €. Naast de verkoop van Wiertz, met een meerwaarde van 43,2 miljoen € een goed voorbeeld van waardekrystallisatie, was er de verkoop van het residentiële gedeelte van het Paradis Express-project en de desinvestering van 7 niet-strategische activa in de Brusselse rand en diverse provinciesteden.

Tot slot lagen de financiële resultaten voor 2021 in de lijn van de vooruitzichten, met een geconsolideerd nettoresultaat van 3,31 € per aandeel (een stijging met 55% ten opzichte van 2020) en een EPRA earnings van 2,30 € per aandeel (aandeel van de groep) volgens de nieuwe berekeningswijze¹ (tegenover 2,87 € per aandeel voor 2020, op herwerkte basis), wat Befimmo toelaat haar dividend (voor 2021) van 1,84 € bruto per aandeel te bevestigen.

1. Voor meer informatie, zie pagina 95 van dit Verslag.

Voorts vestigen wij uw aandacht op de belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar op pagina 27.

WERELDWIJDE TRENDS EN TOEKOMSTIGE STRATEGIE

Toenemende verstedelijking, digitalisering, duurzaamheidseisen en een veranderende demografie zullen de komende jaren een snelle invloed hebben op de mix van werk- en leefomgevingen en de behoefte aan multifunctionele wijken stimuleren. Deze trends werden versneld door de impact van de pandemie op het consumentengedrag en de vooruitzichten.

Als gevolg hiervan wordt op langere termijn een aanzienlijke verschuiving verwacht naar hybride ecosystemen voor werken en vergaderen. Hoewel dit zal leiden tot een verandering in de vereisten voor traditionele werkplekken, zal het kantoor essentieel blijven als de plaats voor samenwerking en face-to-face interactie.

Bovendien verwachten wij dat meer aandacht voor service een belangrijk concurrentievoordeel zal zijn bij het aantrekken en behouden van ons evoluerend cliënteel.

Gezien de groeiende maatschappelijke aandacht voor milieuwelzijn en het feit dat steden een belangrijke uitstoot van broeikasgassen zijn, is het duidelijk dat er voortdurend zal moeten worden geïnvesteerd in positieve verandering. Met de meest recente voorstellen van de EU om de uitstoot te verminderen en uiteindelijk volledig te neutraliseren tegen 2050, zal het energie-efficiënt maken van alle gebouwen een noodzaak zijn. De gebouwen van de toekomst moeten slim, hyperverboden, digitaal performant en duurzaam zijn. Dit zal niet alleen energie-efficiëntie mogelijk maken, maar ook de productiviteit stimuleren en de stedelijke levenskwaliteit verbeteren.

Gezien onze positie als innoverende marktleider willen

we Befimmo nu reeds versneld transformeren om aan de behoeften van morgen te voldoen.

Dankzij een slimme en duurzame investeringsstrategie streven wij in de eerste plaats naar een versnelde recyclage van kapitaal door middel van **rotatie en waardecreatie** in de portefeuille.

Befimmo zal een **binnenstedelijke strategie** ontwikkelen en streeft ernaar om de blootstelling van de portefeuille aan niet-kernlocatiegebonden risico's te beperken.

Door de rotatie binnen de portefeuille te versnellen, te verkopen eens een gebouw zijn maturiteit bereikt heeft, te herinvesteren en te ontwikkelen in grotere, binnenstedelijke en multimodale activa die voldoen aan de hoogst mogelijke normen (oa. op vlak van energie), zullen wij waardecreatie doorheen de volledige investeringscyclus stimuleren.

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

Vanaf dit jaar zal Befimmo zich rond een **operationeel model op basis van activiteiten** organiseren, met de oprichting van drie afzonderlijke business lines: **Investeerder, Operator en Ontwikkelaar**.

Ons nieuwe operationele bedrijfsmodel beoogt **meer transparantie** voor elk van deze activiteiten, gekoppeld aan een strikte discipline en beperkte ontwikkelingsrisico's.

Samen met het nieuwe operationele model is het onze ambitie om tot een zeer **gedisciplineerd financieel beheer** te komen.

De drie operationele business lines zullen het nieuwe bedrijfsmodel weerspiegelen en zullen ook worden

geïncentiveerd om de overheadkosten te optimaliseren en de operationele marges te verbeteren.

Befimmo zal zich ook toespitsen op **sectoriële diversificatie** en haar blootstelling aan de traditionele kantoormarkt beperken. De komende jaren hebben we de ambitie om **omgevingen te creëren waar men werkt, woont of beide combineert**. Tegen 2026 willen we zo een groter aandeel van gemengde werk- en leven projecten hebben en ook residentiële projecten ontwikkelen.

Het hybride model biedt onze klanten vandaag al een brede waaier van oplossingen, waaronder traditionele huurcontracten, volledig flexibele oplossingen of een mix van beide. De coworking-activiteit (Silversquare), en meer recent, het partnerschap met Sparks (de one-stop shop voor het organiseren van vergaderingen), zijn goede voorbeelden van deze aanpak. Wij willen deze **klantgerichte aanpak** verder ontwikkelen binnen onze **Operator Business line**, door een echte nabijheid creëren met onze gebruikers, hun voldoening te schenken en aan al hun behoeften te kunnen voldoen. Dit zal gepaard gaan met de verdere ontwikkeling van het concept **"workspace-as-a-service"**: kantoren, coworkingruimten, organisatie van vergaderingen en zelfs een specifieke adviescel voor kantoorinrichting.

De mondiale context ondergaat een snelle transformatie en wij bevinden ons in een uitstekende positie om de veranderingen te anticiperen en ons aan te passen.

Gezien de ervaring en de vaardigheden van het team, de portefeuille, de passende strategie en de duidelijke prioriteiten die wij onszelf hebben gesteld, zijn wij ervan overtuigd dat de weg naar de groei voor ons ligt.

Brussel, 7 maart 2022

Jean-Philip Vroninks

Vincent Querton



✓

Jean-Philip Vroninks
CEO



✓

Vincent Querton
Voorzitter van de Raad
van Bestuur

03

Beheersverslag.

Befimmo





Onze Visie.

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

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

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

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

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

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



Onze Missie.

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

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

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

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

Onze strategie en ons operationeel model

→ ZES STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

Om onze nieuwe visie te verwezenlijken, zullen wij ons transformatietraject versnellen in de richting van de 6 strategische doelstellingen die wij hebben vastgelegd.

01

**Operationeel
model gebaseerd
op activiteiten**

02

**Sectoriële
diversificatie**

03

**Voetafdruk
aanpassen**

04

Portefeuillebeheer

05

**Klantgerichte
organisatie**

06

**Gedisciplineerd
financieel beheer**

01 Operationeel model gebaseerd op activiteiten

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

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

02 Sectoriële diversificatie

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

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

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

03 Voetafdruk aanpassen

Befimmo zal een binnenstedelijke aanpak ontwikkelen en haar activiteiten concentreren op 5 BeLux-steden met economische groei en academische of onderzoekscentra. Hierdoor zal de blootstelling aan niet-strategische locaties afnemen.

De 5 geselecteerde steden voor aanpak zijn:

- > Brusselse grootstedelijke regio
- > Antwerpen
- > Gent
- > Luik
- > Luxemburgse grootstedelijke regio



04 Portefeuillebeheer

Dankzij een smart en duurzame investeringsstrategie streeft Befimmo in de eerste plaats naar een versnelde recyclage van kapitaal door middel van rotatie en waardecreatie in de portefeuille.

De portefeuille zal voortdurend worden geëvalueerd met het oog op de verkoop van gebouwen eens deze hun maturiteit bereikt hebben.

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

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

05 Klantgerichte organisatie

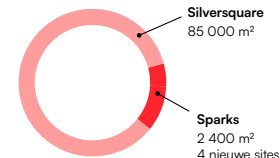
Wij willen onze klantgerichte aanpak verder ontwikkelen binnen onze Operator business line.

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

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

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

Tegen 2025 willen we de totale oppervlakte van Silversquare optrekken tot 85.000 m², terwijl Sparks 2.400 m² zou moeten tellen op een eerste locatie aan de voorzijde van het Centraal Station (4 andere steden zijn geïdentificeerd).



06 Gedisciplineerd financieel beheer

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

Onze nieuwe strategie zal leiden tot een versnelde recyclage van kapitaal door een grotere rotatie binnen de portefeuille met een positief effect op de balans. Wij willen een strikte financiële discipline aanhouden en onze ontwikkelingsrisico's beperken tot maximaal 10% van de balans.

→ EEN MODEL MET DRIE BUSINESS LINES

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

In de loop van 2022 zullen wij Befimmo reorganiseren in drie business lines:

- **INVESTEERDER:** waarde creëren door premium multifunctionele activa op toplocaties **aan te kopen en te exploiteren**.
- **OPERATOR:** waarde creëren door het **beheren, ontwerpen en uitbaten** van werk- en leefruimtes die voldoen aan de behoeften van de gebruikers en hen een ultieme gebruikservaring bieden.
- **ONTWIKKELAAR:** waarde creëren door kantoor- en residentiële projecten te **ontwikkelen** die voldoen aan onze investeringscriteria.

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

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

Elke business line krijgt aparte financiële en niet-financiële KPI's en een aparte rapportering. Dit moet ons in staat stellen synergiën te realiseren, een beter kostenbeheer te hebben, marges te verbeteren en meer transparantie te bieden. Wij beogen een strikter financieel beheer en het creëren van opportuniteiten, terwijl we de risico's voor elke business line afzonderlijk willen beperken.



FINANCIËLE WIN-WIN

Een correcte prijs en aanvaardbare investering voor alle betrokken partijen

KLANTENBEHOEFEN

Observeer, analyseer en begrijp de steeds wijzigende klantenbehoeften

WORKSPACE-AS-A-SERVICE

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

ADVIES OVER DE INRICHTING VAN DE WERKRUIMTE

Definitie, ontwerp en inrichting van ruimtes die voldoen aan de verwachtingen van de klant. Ondersteuning van teams in het beheer van verandering

GASTVRIJDHEID

Dienstaanbod en voortdurend werken aan welzijn, gezondheid en veiligheid

MENSELIJKE RELATIES

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

KLANTTEVREDENHEID

Meten en verzekeren van het hoogste niveau van klanttevredenheid

ESG, innovatie en digitalisering

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

Het Actieplan 2030 van Befimmo is afgestemd op de wereldwijde trends, zoals gedetailleerd beschreven in het ESG-gedeelte van dit Verslag (zie pagina 53).

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

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

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

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

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

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

Daarom hebben wij een reeks doelstellingen geformuleerd die wij in de komende jaren willen bereiken (zie pagina 53 van dit Verslag).

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

De visie van Befimmo's gebouw: zeer performant, flexibel en de gebruiker centraal

TOEGANKELIJK, MET INTEGRATIE VAN MULTIMODALITEIT

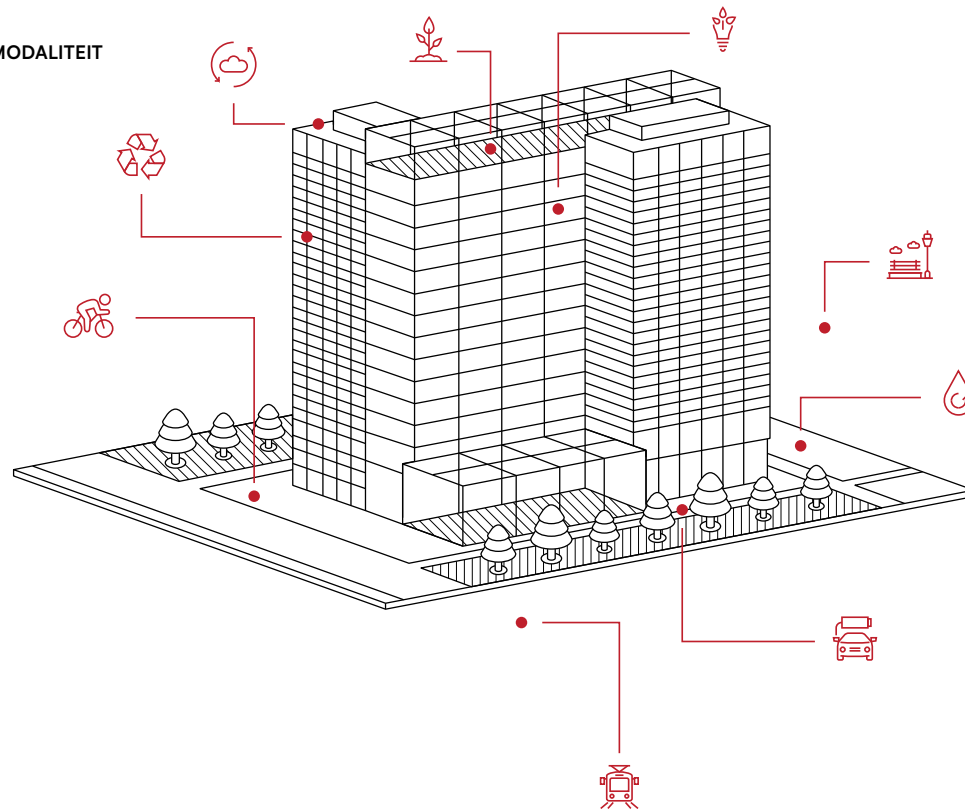
- › Binnenstedelijke locatie ("5 city-approach")
- › Toegankelijk met het openbaar vervoer
- › Groene mobiliteitsoplossingen
- › Fietsen- en scooterstallingen

DE GEBRUIKER CENTRAAL - WERK & LEVEN

- › Sportfaciliteiten, douches en kluisjes
- › Eten, drinken & barista
- › Horeca
- › Comfort (daglicht, geluidsisolatie, vraaggestuurde ventilatie en warmte)
- › Terras voor welzijnspauzes & ontspanning
- › Speciale voorzieningen voor gebruikers en lokale gemeenschappen

DUURZAAM

- › Beperking van bodemafdekking
- › Verbeterde biodiversiteit (groendaken)
- › Water- en energiezuinige installaties
- › Uitstootarme bouwmaterialen
- › Goed geïsoleerde gebouwenvolp
- › Regenwaterrecuperatie, recycling van afvalwater
- › Geothermie, warmtepompen en zonnepanelen
- › Speciale ruimte voor afvalopslag



SMART EN ZEER PERFORMANT

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

VERBINDENDE FACTOR TUSSEN GEMEENSCHAPPEN

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

Ons model voor waardecreatie

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

INPUTS

MENSELIJK EN INTELLECTUEEL KAPITAAL

- > 100 teamleden
- > Deskundigheid en opleiding

FINANCIEEL KAPITAAL

- > Reële waarde van 2.836 miljoen €
- > Geconsolideerde kredietfaciliteiten van 1.471 miljoen €
- > Beurscapitalisatie van 0,96 miljard €

NATUURLIJK KAPITAAL

- > 41,86 GWh elektriciteitsverbruik
- > 2,19 GWh verbruik van stadsverwarming
- > 58,18 GWh brandstofverbruikt
- > 103.867 m³ waterverbruik
- > 728 ton exploitatie-afval
- > 36.670 ton bouwafval

INFRASTRUCTUUR

- > 60 gebouwen, samen meer dan 935.000 m²
- > 8 coworking centra, samen goed voor 34.900 m²



OUTPUTS

MENSELIJK EN INTELLECTUEEL KAPITAAL

- > Groeiend team (+6%)
- > Diversiteit werknemers: 54% (M) - 46% (V)
- > Opleiding van werknemers: 34,9 uur/werknemer/jaar

FINANCIEEL KAPITAAL

- > Nettoresultaat van 89,37 miljoen €
- > EPRA earnings van 62,21 miljoen €
- > Brutodividend van 1,84 € per aandeel

NATUURLIJK KAPITAAL

- > 26% vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot (vs 2018)
- > 18% vermindering van specifiek waterverbruik (vs. 2020)
- > 93% bouwafval wordt niet gestort of verbrand

INFRASTRUCTUUR

- > 69.000 m² verhuuractiviteit (2021)
- > Ongeveer 170 huurders
- > Meer dan 3.500 bezette werkplekken in coworking ruimtes

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

Onze Waarden.

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

01 Professionalisme

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

03 Engagement

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

05 Voorbeeldgedrag

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

02 Teamgeest

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

04 Menselijkheid

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

06 Prestatie

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



BEHEERSVERSLAG

Environmental, Social & Governance verslag.

ESG verslag.

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

- De **redenering van Befimmo** om in ESG te investeren, biedt een samenvatting van het verband tussen de geschiedenis, het DNA, het doel en de ESG-aspecten van de Vennootschap, maar ook van de belangrijkste markttendensen die de ESG-strategie vorm geeft, en sluit af met het ESG-momentum voor Befimmo.
- De **ESG-fundamenten** leggen de belangrijkste "ESG-enablers" uit die Befimmo heeft ingevoerd, en zal blijven versterken, om ambitieuze milieu- en sociale doelstellingen te bereiken. Die enablers hebben een indirecte impact op milieu- (E) en sociale (S) aspecten, zoals de governancestructuur (G), de niet-financiële rapportering en de aanpak om ESG-prioriteiten te bepalen. Daarnaast omvat dit deel de fundamenten van het Actieplan 2030, d.w.z. alle governance-ambities en -prestaties.
- Het deel over de **milieu- en sociale prestaties** is gestructureerd aan de hand van concrete ambities en verwezenlijkingen, en heeft dus een directe impact op de algemene prestaties van de Vennootschap. Dit hoofdstuk omvat het tweede deel van het Actieplan 2030, met inbegrip van alle E- en S-acties.

In dit hoofdstuk wordt de lezer regelmatig verwezen naar andere pagina's in dit Verslag voor meer informatie.



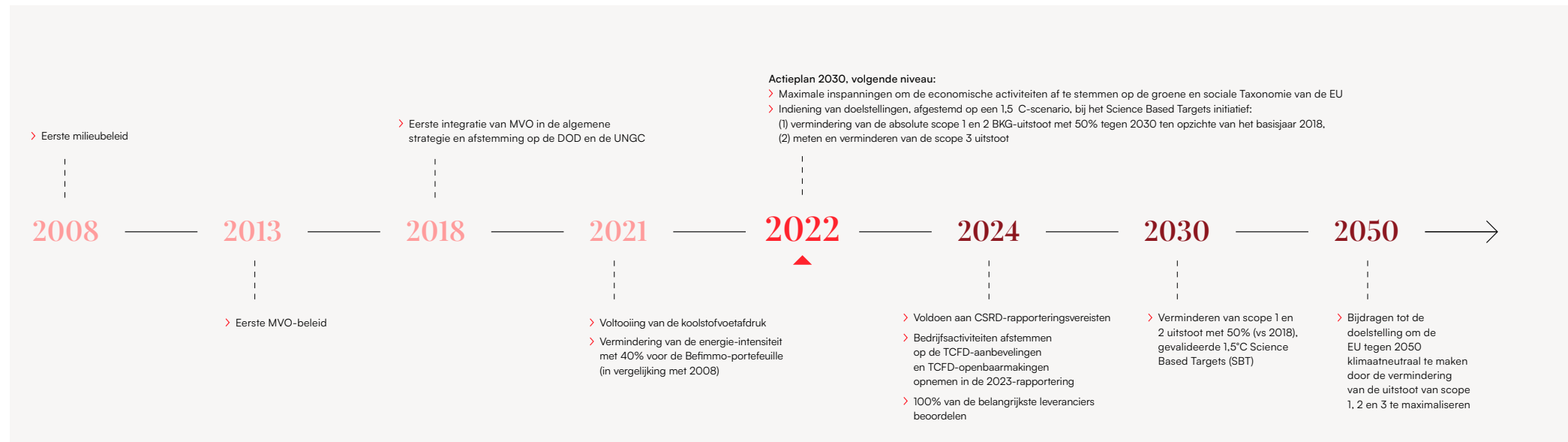
ESG-redenering

DE GESCHIEDENIS, HET DNA EN HET DOEL VAN BEFIMMO

Sinds haar oprichting in 1995 investeert Befimmo onafgebroken in duurzame en kwaliteitsvolle gebouwen, met de bedoeling om enerzijds haar huurders aantrekkelijke werkruimten aan te bieden, en anderzijds haar aandeelhouders een gezond dividend uit te keren, met een rendement dat in evenwicht is met haar risicoprofiel.

Vanaf 2008 begon de focus op duurzaamheid meer geoperationaliseerd te worden met de opmaak van haar eerste milieubeleid. Dit beleid werd in 2013 verder ontwikkeld tot een MVO-beleid, gericht op het milieu, de huurders, het team en governance. In 2018 werd de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het eerst geïntegreerd in de algemene strategie van de Vennootschap, en dus doorgetrokken in de visie van Befimmo.

Voor de komende jaren heeft Befimmo ambitieuze doelstellingen vastgelegd om haar focus op duurzaamheid te versnellen, niet alleen voor de Vennootschap, maar ook voor haar vastgoedportefeuille en haar betrokken partijen. Deze versnelling is de perfecte illustratie van Befimmo's ambitie om haar visie, missie en doel verder vorm te geven en zo meer waarde te creëren voor al haar betrokken partijen.



BELANGRIJKSTE ESG-MARKTTENDENSEN

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

▮ [ONZE STRATEGIE, P.17](#)

IMPACTRELEVANTIE

Rekening houden met de dubbele materialiteit

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

VEERKRACHT VAN DE STRATEGIE

Navigeren door een steeds volatielere omgeving en concurrentievoordeel behalen

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

hun toekomstige duurzame groei te identificeren en aan te grijpen.

PRESTATIES

ESG-doelstellingen definiëren en implementeren om prestaties te stimuleren

De verschuiving van aandeelhouderswaarde naar stakeholderwaarde en de uitbreiding van het drievoudige bottom line-beginsel heeft ESG op de agenda van corporate governance gebracht. Er zijn tal van milieu-, sociale en governance-factoren die de verwachtingen rond prestaties bepalen. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor bijna 40% van de wereldwijde koolstofuitstoot, waardoor de vastgoedsector in het middelpunt van de bedrijfs- en overheidsinitiatieven komt te staan en ondernemingen ertoe worden aangezet ambitieuze ESG-doelstellingen op te stellen om hun prestaties te verbeteren.

MENSELIJKHEID CENTRAAL

Menselijke ervaringen creëren om differentiatie te vergroten

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

SAMENLEVING ONDERSTEUND DOOR TECHNOLOGIE

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

Operationele, financiële, milieu- en sociale gegevens worden essentieel voor het beheer van bedrijven,

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

ESG-MOMENTUM VOOR BEFIMMO

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

Ter illustratie: het nieuwe operationele model en de versterkte specialisatie over de drie nieuwe business lines van Befimmo zullen de noodzaak voor de Vennootschap om rekening te houden met de specifieke behoeften van haar verschillende betrokken partijen nog versterken, wat een impact zal hebben op de segmentering van haar klanten en de bijbehorende aangeboden dienstenniveaus.

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

Deze visie, vertaald in het eerder beschreven waardecreatiemodel van Befimmo, plaatst de ESG-aspecten duidelijk in het centrum van het succes van de

Vennootschap, wat het momentum vergroot om nu en in de komende jaren zeer ambitieuze ESG-doelstellingen te bepalen en te bereiken.

▮ [ONZE STRATEGIE, P.17](#)



ESG-fundamenten: strategie & governance (indirecte impact)

ESG-GOVERNANCESTRUCTUUR

Op het niveau van de Raad

DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

HET AUDITCOMITÉ

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

HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

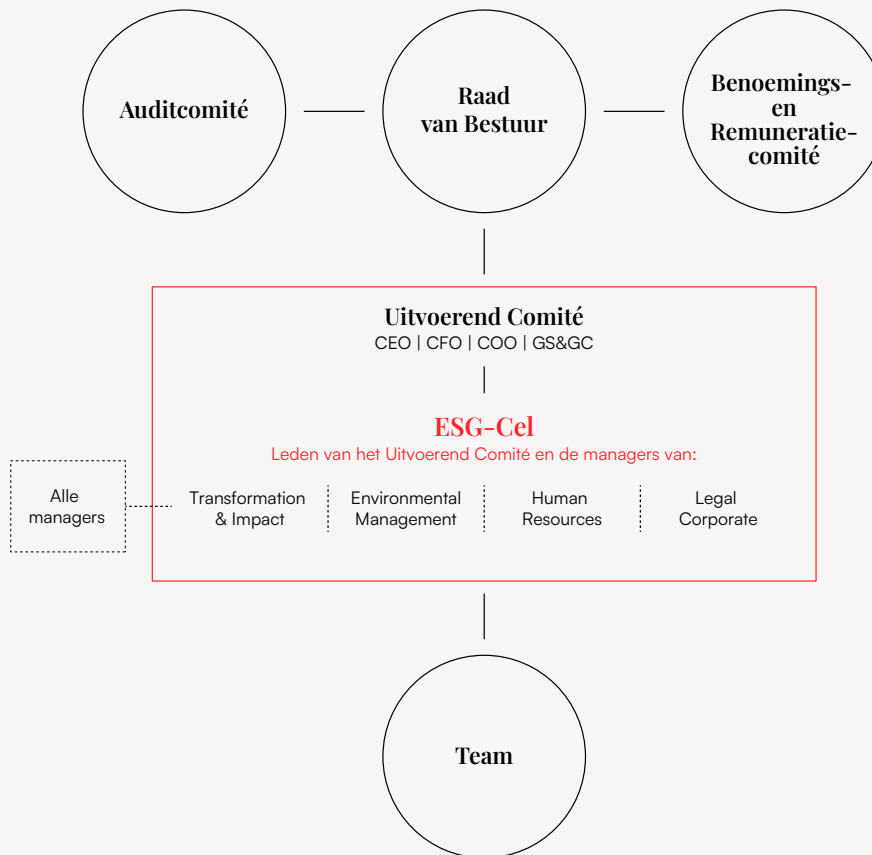
Bij de uitoefening van zijn taken besteedt het Benoemings- en Remuneratiecomité bijzondere aandacht aan de ESG-aspecten, zowel op het niveau van de benoeming als op het niveau van de remuneratie van de Bestuurders en Bedrijfsleiders.

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

- kwalitatieve en kwantitatieve prestatiecriteria vast te stellen voor de leden van het Uitvoerend Comité, die in overeenstemming zijn met de langetermijndoelstellingen van Befimmo en die naast financiële prestatiecriteria ook aanvullende en meetbare criteria omvatten in verband met haar ESG-beleid en haar verbintenissen inzake klimaatverandering en maatschappelijke verantwoordelijkheid (vaststelling van specifieke ESG-doelstellingen en maatstaven, en uitvoering van de evaluatie van de prestaties in verband met die doelstellingen)



ESG-GOVERNANCESTRUCTUUR





- de invoering van een over meerdere jaren gespreid incentiveplan op lange termijn en de toekenning van aandelen aan de leden van het Uitvoerend Comité, met de verplichting om deze aandelen aan te houden tot het einde van een wachtperiode, gekoppeld aan de verplichting om een minimum aantal aandelen aan te houden voor de duur van hun mandaat
- de diversiteit binnen de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Comité te verzekeren en na te gaan hoe die diversiteit weerspiegeld wordt in de samenstelling van het team

Op die manier wil het remuneratiebeleid van Befimmo een nauwe band creëren tussen de belangen van haar Bedrijfsleiders en die van de Vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen.

Overeenkomstig zijn opdracht heeft de Raad van Bestuur in 2021 een zelfevaluatie uitgevoerd en deze taak toevertrouwd aan een externe expert in corporate governance, die een grondige evaluatie heeft uitgevoerd van de samenstelling en de werking van de Raad van Bestuur, van zijn gespecialiseerde Comités en van de interactie tussen de Raad en de Uitvoerende Bedrijfsleiders.

Deze zelfevaluatie, die ook tot doel had na te gaan of het bestuur van Befimmo haar strategie efficiënt ondersteunt en rekening houdt met de evoluerende omgeving waarin ze actief is, omvatte ook beschouwingen over de interne ESG-governance van Befimmo.

Op strategisch niveau

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

- toezicht op en naleving van de ESG-regelgeving
- het volgen en analyseren van markttendensen en -ontwikkelingen, en het delen van inzichten met de belangrijkste betrokken partijen
- voorstellen uitwerken, de integratie van ESG-aspecten in kernactiviteiten coördineren en de uitvoering aansturen
- rapporteren over uitgevoerde acties
- ervoor zorgen dat operationele projecten in overeenstemming zijn met de geïntegreerde strategie

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

- de Chief Executive Officer (CEO) (lid van het Uitvoerend Comité)
- de Chief Financial Officer (CFO) (lid van het Uitvoerend Comité)
- de Chief Operating Officer (COO) (lid van het Uitvoerend Comité)
- de General Counsel & Secretary General (GC&SG) (lid van het Uitvoerend Comité)
- de Head of Environmental Management (HEM)
- de Head of Transformation & Impact (HT&I)

- de Head of Human Resources (HHR) (vanaf 2022)

Deze Cel komt ten minste drie keer per jaar bijeen.

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

Op operationeel niveau

Duurzaamheidsthema's komen wekelijks aan bod tijdens departementsvergaderingen van Transformation & Impact en Environmental Management.

TRANSFORMATION & IMPACT

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

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

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

HUMAN RESOURCES

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

LEGAL CORPORATE

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

PROPERTY MANAGEMENT

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

TEAM

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

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

NIET-FINANCIËLE RAPPORTERING

Befimmo is afgestemd op de volgende welbekende referentiekaders en -normen:

- De Tien Principes van het [UN Global Compact](#)
- 15 van de 17 [Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties](#)¹
- De [EPRA Sustainability Best Practices Recommendations 2017](#)
- Een verwijzing naar de [GRI Standards 2021](#)
- De aanbevelingen van de [Task Force on Climate-Related Financial Disclosures \(TCFD\)](#)

Vandaag past Befimmo zich ook al aan de toekomstige ESG-wetgeving aan, namelijk de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), door het dubbele materialiteitsprincipe toe te passen in haar niet-financiële rapportering.

De CSRD en de EU-Taxonomie zullen de basis worden voor duurzaamheidsrapportering. De CSRD zal voor een groot aantal bedrijven van toepassing worden vanaf januari 2023 (verslagjaar). Vandaag werkt Befimmo al aan de integratie van de vereisten in haar niet-financiële rapportering. Op die manier bereidt de Vennootschap zich niet alleen voor op de toekomstige regelgeving, maar tekent ze ook een duidelijke strategie uit om in te spelen op vragen van externe betrokken partijen, waaronder ratingbureaus, beleggers en vermogensbeheerders (via hun reglementaire verplichtingen, namelijk de Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR), en andere normalisatie-instanties en organisaties waaraan Befimmo op vrijwillige basis informatie

bekendmaakt. Alle toekomstige ESG-reglementeringen worden in detail beschreven in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

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

✗ NIET-FINANCIËLE STATEN, P.243



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

AANPAK VOOR HET BEPALEN VAN ESG-PRIORITEITEN

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

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

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

Impact van de externe omgeving op Befimmo

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

Bovendien voerde de Vennootschap begin 2019 een risicoanalyse uit met de hulp van een externe consultant en die heeft geleid tot een volledige herziening van de

risicomatrix eind 2019. De risicomatrix wordt jaarlijks door het Auditcomité herzien als onderdeel van een driejaarlijks plan. Volgens het risicoreglement van de Vennootschap moet er twee keer per jaar, bij de opstelling van het halfjaarlijkse en het jaarlijkse financieel verslag, een formele update plaatsvinden van de risicofactoren. Deze update wordt dan voorgelegd aan het Uitvoerend Comité en besproken. Daarna wordt het document overgemaakt aan het Auditcomité voor controle en aan de Raad van Bestuur voor de formele goedkeuring.

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

❏ RISICOFACTOREN, P.172

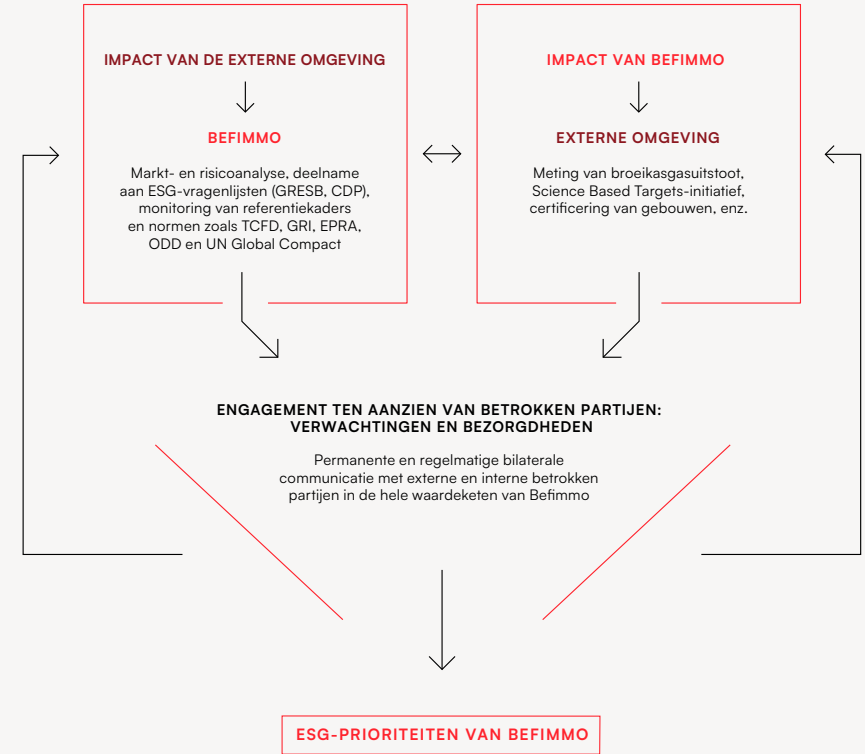
Elk van deze niet-financiële risico's wordt in de loop van het jaar nauwlettend gevolgd door specifieke departementen die indien nodig risicobeperkende en preventieve acties ondernemen. De betrokken departementen zijn hoofdzakelijk Environment, Human Resources, Property Management en Legal Corporate.

Impact van Befimmo op haar externe omgeving

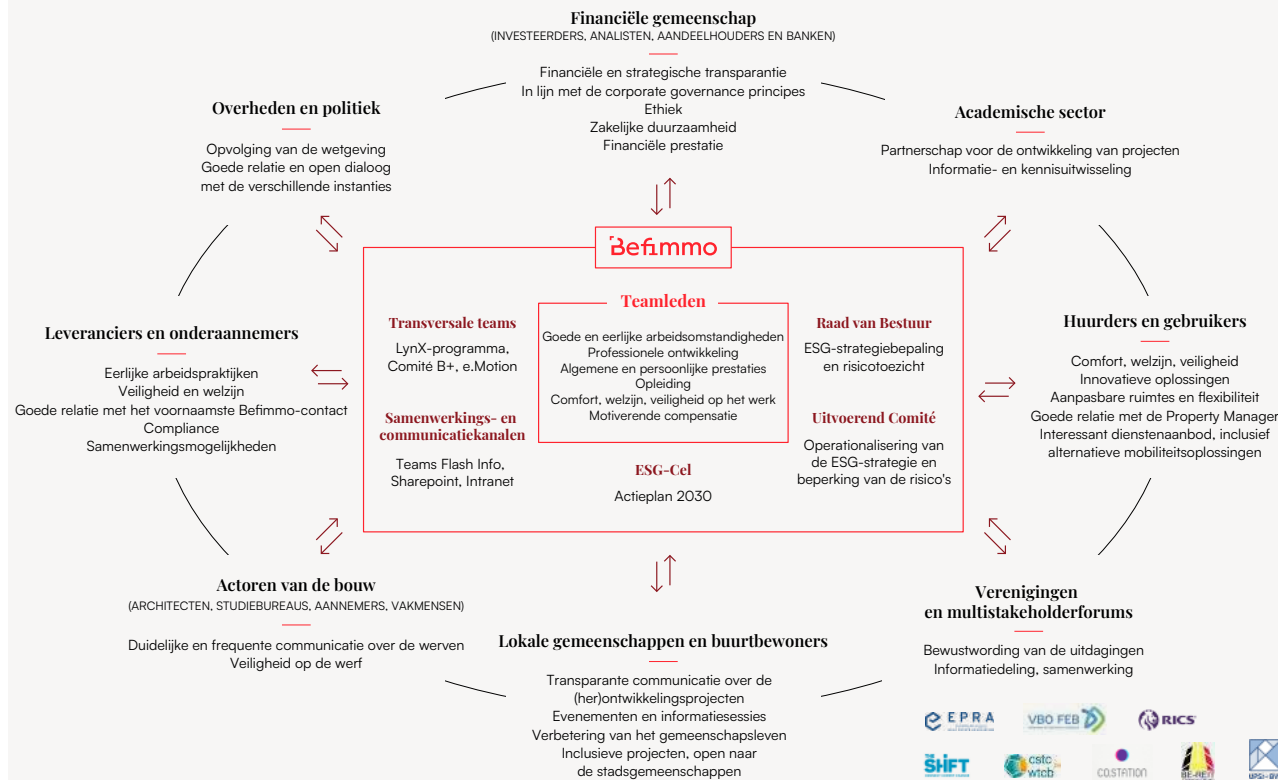
Een van de doelstellingen van Befimmo bestaat erin de impact van de activiteiten van een organisatie op haar omgeving te beheren en tot een minimum te beperken om de risico's van schadelijke gevolgen voor het natuurlijke milieu te beperken en de gezondheid van de mens te beschermen, maar ook om de naleving van wet- en regelgeving te waarborgen.



DUBBELE MATERIALITEITSBENADERING



BETROKKEN PARTIJEN EN AANPAK VAN DE COMMUNICATIE



Befimmo is er vast van overtuigd dat de impact van de organisatie op de economie, het milieu en de mensen integraal deel uitmaakt van haar kader voor bedrijfscommunicatie en -rapportering. Dit omvat een rigoureuze proces om relevante thema's te definiëren en prestatie-indicatoren te meten en erover te rapporteren.

In deze context heeft Befimmo altijd al een voortrekkersrol gespeeld door te anticiperen op toekomstige evoluties en de beste praktijken van de markt over te nemen.

Engagement ten aanzien van betrokken partijen

BILATERALE COMMUNICATIEMETHODE

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

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

Maar de Vennootschap staat ook open voor communicatie en contacten komende van de betrokken partijen. Naast de algemene contactgegevens van Befimmo, de materialiteitssoefeningen en de communicatiekanalen die specifiek zijn voor bepaalde betrokken partijen (zoals de Helpsite voor huurders), heeft de Vennootschap begin 2022 een nieuwe versie van haar

whistleblowing-beleid uitgewerkt. De draagwijdte ervan werd uitgebreid om het personeel van Befimmo in staat te stellen inbreuken op (1) de regels van het EU-recht in de domeinen opgesomd in de Richtlijn 2019/1937 van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2019 (betreffende de bescherming van personen die inbreuken op het recht van de Unie), te melden, en (2) in het algemeen, elke andere inbreuk op het interne beleid van Befimmo, te melden aan een centraal contactpunt binnen Befimmo, in alle vertrouwelijkheid en zonder vrees voor represailles in de ruimste zin van het woord.

In 2021 werden geen meldingen geregistreerd in het kader van het whistleblowing-beleid.

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

NIET-FINANCIËLE STATEN: ENGAGEMENT TEN AANZIEN VAN BETROKKEN PARTIJEN, P.264

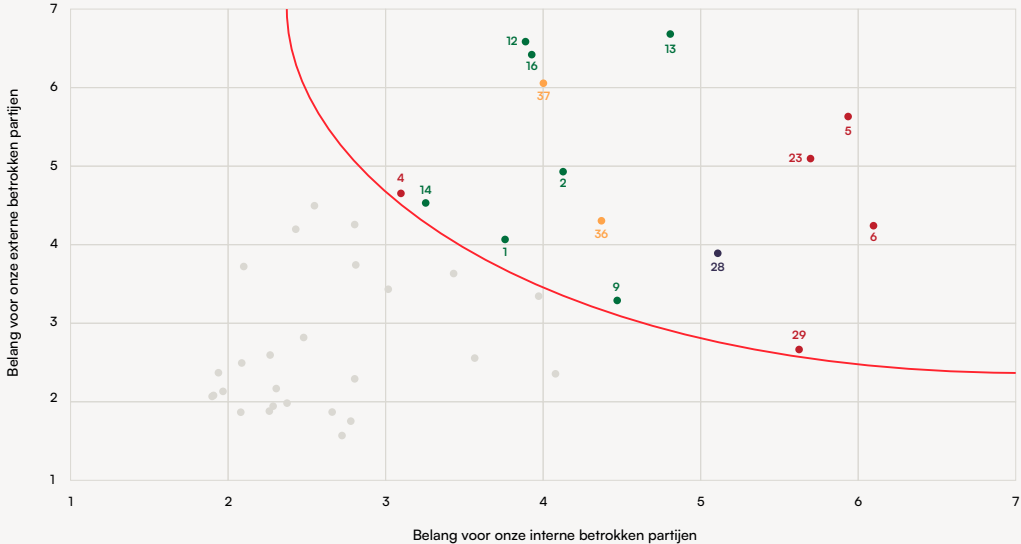
MATERIALITEITSOEFENING

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

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



MATERIALITEITSMATRIX



ENVIRONMENT

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

SOCIAL

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

GOVERNANCE

- 28 Ethiek en transparantie

TRANSVERSALE ASPECTEN

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

ACTIEPLAN 2030: FUNDAMENTEN

De fundamenteën van het Actieplan 2030 bestaan uit prioritaire enablers die betrekking hebben op de governance-dimensie van de ESG-strategie. Het heeft eerder kwalitatieve doelstellingen en draagt indirect bij tot de verbetering van de milieu- en sociale prestaties (d.w.z. door ze mogelijk te maken), die hierna worden beschreven.



GOVERNANCE

- | ZICH ETHISCH GEDRAGEN
- | ESG-REGELGEVING GEBRUIKEN OM DE OVERGANG NAAR DUURZAAMHEID TE VERSNELLEN
- | EEN DUE DILIGENCE-STRATEGIE ONTWIKKELEN
- | GROENE INVESTERINGSOPPORTUNITeiten BEVORDEREN
- | TRANSPARANT COMMUNICEREN

Het volledige Actieplan 2030 kan worden geraadpleegd in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

▮ [NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.274](#)



Zich ethisch gedragen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- Publicatie van vier nieuwe beleidslijnen
- Voorbereiding van het toekomstige Mensenrechtenbeleid

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Opstelling van een Mensenrechtenbeleid

> **Doelstelling: gepubliceerd tegen eind 2022**

100%

Deel van de digitalisatieprojecten gecontroleerd in het kader van GDPR

> **Doelstelling: 100%**
(permanente doelstelling)

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

Op ethisch vlak hanteert Befimmo hoge normen die voortvloeien uit haar Vennootschapsbeleid, haar GVV-statuut en de omgeving waarin ze actief is. Ethisch gedrag maakt integraal deel uit van de bedrijfscultuur van Befimmo, die de nadruk legt op eerlijkheid, integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij de uitoefening van haar activiteiten. Befimmo houdt zich verder aan de principes van corporate governance zoals vastgelegd in de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2020").

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

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

Met uitzondering van de Cliënt en tegenpartij AcceptatieBeleid (die om discretieredenen niet wordt

gepubliceerd), zijn de bovengenoemde beleidslijnen beschikbaar op de website van de Vennootschap (voor externe betrokken partijen) en op het Intranet (voor teamleden). De General Counsel & Secretary General geeft ook regelmatig presentaties aan het team over deze onderwerpen.

VOORUITZICHTEN

Befimmo wil de transparantie voor haar betrokken partijen verhogen door verklaringen te delen over de manier waarop Befimmo zich positioneert inzake ESG-aspecten. In 2022 zal Befimmo werken aan de uitvoering en opleiding van de gewijzigde of nieuw aangenomen beleidslijnen:

- Whistleblowing-beleid (uitgebreid begin 2022)
- Anticorruptiebeleid (goedgekeurd begin 2022)
- Diversiteit- en Inclusiebeleid (gecodeificeerd begin 2022)
- Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap (gewijzigd begin 2022)

Bovendien is Befimmo van plan om in de nabije toekomst een Mensenrechtenbeleid aan te nemen.



ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

Voorbereiding en geleidelijke afstemming van de niet-financiële rapportering op de toekomstige vereisten van de ESG-regelgeving

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Afstemming op toekomstige ESG-regelgeving

> **Doelstelling: volledige afstemming tegen 2024**

BESCHRIJVING EN AANPAK

Niet-financiële rapportering is de afgelopen jaren drastisch vooruitgegaan. Er is echter nog ruimte voor verbetering ten aanzien van onder meer:

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

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

❖ NIET-FINANCIËLE STATEN: GOVERNANCE, P.273

❖ GROENE INVESTERINGSOPPORTUNITeiten BEVORDEREN, P.67

VOORUITZICHTEN

Door nieuwe beleidslijnen uit te stippelen en bestaande aan te passen (zie hoger) en door meer aandacht te besteden aan haar volledige waardeketen (zie verder), wil Befimmo anticiperen op de komende regelgeving.

De Vennootschap zal uiteraard de regelgevende ESG-initiatieven op de voet blijven volgen (bovenop de bovenvermelde regelgeving, meer bepaald de initiatieven inzake een Sociale Taxonomie en inzake loontransparantie) om de te ondernemen acties op ESG-vlak te identificeren.



Een due diligence-strategie ontwikkelen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- Opstelling van een nieuwe gedragscode voor leveranciers
- Ontwikkeling van een beoordelingsproces voor leveranciers

ACTIEPLAN 2030

NIEUWE DOELSTELLINGEN

Deel van de leveranciers die de nieuwe gedragscode hebben ondertekend
> Doelstelling: 100% tegen 2023

Deel van de belangrijke¹ leveranciers geëvalueerd
> Doelstelling: 100% tegen 2024

Deel van de belangrijke¹ leveranciers geëngageerd
> Doelstelling: 100% tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

Huurders en bewoners

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

 [CORPORATE GOVERNANCE, P.166](#)

Leveranciers

Om de duurzaamheidsaanpak verder te integreren in haar bevoorradingsketen, heeft Befimmo een charter voor duurzame aankoop opgesteld om duidelijk te communiceren welke verbintenissen ze van haar leveranciers verwacht. Dit charter werd begin 2018 gepubliceerd op de website van Befimmo en de naleving ervan is opgenomen in de standaardvoorwaarden die van alle leveranciers worden geëist.

Naast de sensibilisering van haar waardeketen evalueerde Befimmo in 2020 ook haar 200 belangrijkste leveranciers (die 80% van de totale aankopen vertegenwoordigen), om na te gaan of ze op dezelfde golflengte zitten inzake milieu-, sociale en governance-aspecten. Befimmo verkreeg waardevolle informatie die ze grondig geanalyseerd heeft. Deze eerste oefening bereidde de Vennootschap voor om te werken aan een globaal kader voor al haar leveranciers. Dit globaal kader omvatte de reflectie, in 2021, over de goedkeuring van een [Gedragscode](#) en de invoering van een evaluatieproces voor de leveranciers van Befimmo.

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

Dochterondernemingen

De ESG-strategie van Befimmo wordt op groepsniveau uitgevoerd. De volgende dochterondernemingen zijn dus al volledig afgestemd op de ESG-strategie van 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 en Kubissimmo SARL.

Silversquare, een andere dochteronderneming van Befimmo, baat coworkingcentra uit. Samen ontwikkelen ze een Belux-netwerk van flexibele werkruimten, waardoor gebruikers werkplekken kunnen combineren op een manier die creativiteit, innovatie en netwerking bevordert. Deze activiteit vormt de kern van de strategie van Befimmo en beantwoordt aan de toenemende belangstelling van bedrijven voor hybride werkruimteoplossingen.

Befimmo en Silversquare zijn samen begonnen met de uitwerking van een geïntegreerde ESG-strategie, rekening houdend met de specifieke aspecten van coworking, en met de integratie van Silversquare in het Actieplan 2030.

VOORUITZICHTEN

Het due diligence-proces voor huurders en bewoners zal uitgebreid worden naar de leveranciers van de Vennootschap. In 2022 zal Befimmo de laatste hand leggen aan haar nieuwe gedragscode voor leveranciers en bepalen wat de beste manier is om de documenten onder alle leveranciers te verspreiden. De Vennootschap zal ook een leveranciersevaluatieproces invoeren voor alle leveranciers die "risico" lopen, volgens haar due diligence procedure.

Het instrument voor deze leveranciersbeoordeling zal eveneens in 2022 worden vastgesteld.

Wat de integratie van dochterondernemingen in de algemene ESG-strategie betreft, zal in de loop van 2022 een eerste concrete actie worden ondernomen met Silversquare. Deze onderneming heeft reeds met een externe partner samengewerkt om de koolstofvoetafdruk van haar activiteiten te bepalen en te analyseren.

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

Groene investeringsop- portunities bevorderen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- Eerste investering binnen het Green Financing Framework
- Voorbereiding van een Sustainability Linked Loan Framework

ACTIEPLAN 2030

NIEUWE DOELSTELLING

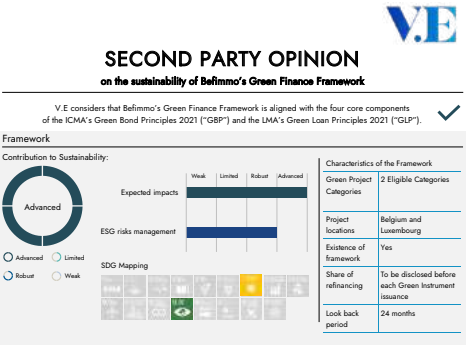
Implementatie van een kader voor duurzaamheidsgerelateerde leningen (Sustainability Linked Loans)

> Doelstelling: geïmplementeerd in 2022

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

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



Op het einde van het jaar beschikte Befimmo over 376 miljoen € in aanmerking komende projecten en over minstens nog eens 355 miljoen € aan in aanmerking komende projecten in haar ontwikkelingspijplijn.

In 2021 gaf Befimmo haar eerste groene financiering uit voor een totaal bedrag van 50 miljoen €. De opbrengst werd gebruikt voor de financiering van een deel van het Quatuor-project.

VOORUITZICHTEN

In de loop van 2022 zal Befimmo haar inspanningen voortzetten om haar traditionele schuldfinanciering om te vormen naar groene en duurzame vormen, ter ondersteuning van de duurzame engagementen die ze op operationeel vlak tegenover haar investeerders aangaat. Daarom wil Befimmo een Sustainability Linked Bond & Loan Framework invoeren (als aanvulling op het Green Financing Framework), dat de doelstellingen, afgestemd

op die van het SBT, en de procedures zal vastleggen voor elke financiering die de Vennootschap wil uitgeven op basis van duurzaamheid. Voorts zal zij haar kader voor groene financiering controleren en zo nodig actualiseren om het in overeenstemming te brengen met de EU-Taxonomie.

Project	Quatuor	Paradis Express	ZIN	Totaal in aanmerking komende projecten
Oppervlakte	61 613 m ²	21 208 m ²	114 692 m ²	197 513 m ²
Begindatum project	01/01/2018	01/06/2019	01/10/2020	-
Opleveringsdatum project	31/03/2022	31/03/2022	30/04/2024	-
Uitgegeven Capex	168,7 miljoen €	50,2 miljoen €	135,3 miljoen €	354,2 miljoen €
Te besteden Capex	10,9 miljoen €	9,5 miljoen €	334,6 miljoen €	355,0 miljoen €
Certificering	BREEAM Outstanding in de Design-fase	BREEAM Excellent in de Design-fase	-	n.v.t.

Transparant communiceren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- Permanente analyse van alle relevante beoordelingen van investeerders
- Verhoogde deelname aan vragenlijsten van betrokken partijen en bijgevolg verbetering van de transparantie van Befimmo op het gebied van ESG-aspecten

ACTIEPLAN 2030

3

Aantal jaarlijkse deelnames aan vragenlijsten voor investeerders

> **Doelstelling: min. 2 vragenlijsten op vrijwillige basis per jaar**

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

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

❏ PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING
VAN DE EPRA, P.116

❏ NIET-FINANCIËLE STATEN: INDEX VAN DE GRI-INHOUD, P.245

❏ NIET-FINANCIËLE STATEN: TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD) P.248

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

VOORUITZICHTEN

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

KADERS VOOR DUURZAME ONTWIKKELING



ERKENNINGEN



1. Befimmo heeft 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen geïntegreerd in haar dagelijkse activiteiten. DOD's 2 (Geen Honger) en 14 (Leven in het Water) werden buiten beschouwing gelaten omdat deze DOD's niet rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de activiteiten van Befimmo.
2. Verklaring van afwijzing: het gebruik door Befimmo van gegevens van MSCI ESG research LLC of haar filialen ("MSCI"), en het gebruik van MSCI-logo's, handelsmerken, dienstmerken of indexnamen hierin, vormen geen sponsoring, goedkeuring, aanbeveling of promotie van Befimmo door MSCI. MSCI diensten en gegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieleveranciers, en worden "as-is" en zonder garantie geleverd. MSCI namen en logo's zijn handelsmerken of dienstmerken van MSCI.
3. Copyright ©2022 Sustainalytics. Alle rechten voorbehouden. Dit gedeelte bevat informatie ontwikkeld door Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Dergelijke informatie en gegevens zijn eigendom van Sustainalytics en/of haar externe leveranciers (Gegevens van Derden) en worden uitsluitend voor informatieve doeleinden verstrekt. Zij vormen geen goedkeuring van enig product of project, noch een beleggingsadvies en worden niet gegarandeerd volledig, tijdig, accuraat of geschikt voor een bepaald doel te zijn. Het gebruik ervan is onderworpen aan de voorwaarden beschikbaar op <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

Milieu- en Sociale prestatie (directe impact)

ACTIEPLAN 2030

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



ENVIRONMENT

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



SOCIAL

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

Het volledige Actieplan 2030 kan worden geraadpleegd in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

[NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.274](#)



MILIEUPRESTATIES

Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- Voltooing van een volledige koolstofvoetafdruk van de activiteit
- Indiening van doelstellingen voor scope 1 en 2 uitstoot bij SBTi
- Integratie van de CRREM-tool in het Enterprise Risk Management

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

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

In concrete termen:

Voor (her)ontwikkelingsprojecten

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

De teams van Befimmo besteden bijzondere aandacht aan de studie- en ontwerpfasen van toekomstige projecten, zowel op het vlak van architecturale keuzes als van materiaalkeuze, en aan de optimalisering van technieken om het energieverbruik te minimaliseren en de CO₂-uitstoot tijdens de exploitatiefase te beperken.

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

Voor gebouwen in exploitatie

- vermindering van de operationele koolstofuitstoot door optimalisering van de energievraag en verbetering van de efficiëntie van het gebouw
- vermindering van energievervalsing met behoud van optimale comfortvoorwaarden voor de bewoners
- ontwikkeling en maximalisering van het aandeel van zelfopwekking van hernieuwbare energie
- planning en uitvoering van de eliminatie van fossiele brandstoffen in de portefeuille

De haalbaarheid, de rentabiliteit en de opvolging van de milieuprojecten die verband houden met de exploitatie van de portefeuille worden geëvalueerd door de Technische Cel Milieu, bestaande uit vijf specialisten die ook de Project- en Property Management teams bijstaan in de strategische keuzes en beslissingen met betrekking tot alle milieuaspecten van de portefeuille. In samenwerking met de vastgoeddepartementen van de Vennootschap zien ze erop toe dat de normen van Befimmo (vastgelegd in

een kwaliteitsmatrix) de energieprestaties garanderen en de milieu-impact tot een minimum beperken. Deze teams kunnen een beroep doen op de interne Green Adviser, die de doeltreffendheid van de energie-investeringen op het terrein controleert en tegelijk een hoog comfortniveau voor de huurders verzekert.

ACTIEPLAN 2030

26%

Vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 50% tegen 2030 (vs 2018)

21%

Toename van specifieke scope 1 & 2 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 50% tegen 2030 (vs 2018)

NIEUWE DOELSTELLING

Vermindering op 2/3de van de absolute scope 3 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 2,5% per jaar tot 2030 (vs 2018)

88%

Deel van het groene elektriciteitsverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar
> Doelstelling: 100% tegen 2023

1.124 kWp

Hernieuwbare geïnstalleerde capaciteit
> Doelstelling: 2.200 kWp tegen 2025

175 kWh/m²

Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar
> Doelstelling: 95 kWh/m² tegen 2030 (vs 2018)

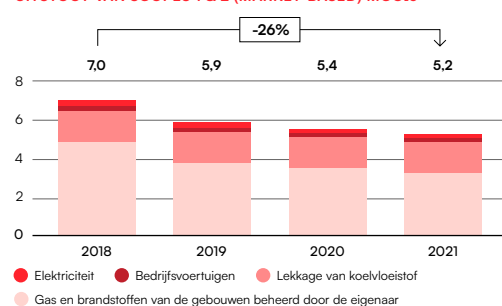
Definitie van Science Based Targets (SBTi)

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

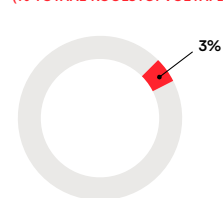
Scopes 1 and 2

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

UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) ktCO₂e

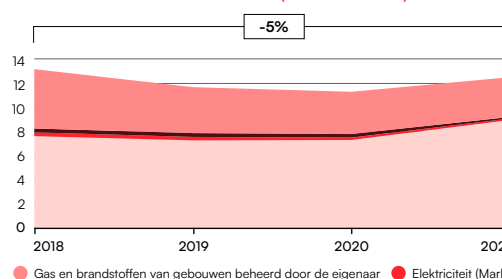


UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (% TOTAAL Koolstofvoetafdruk IN 2021)

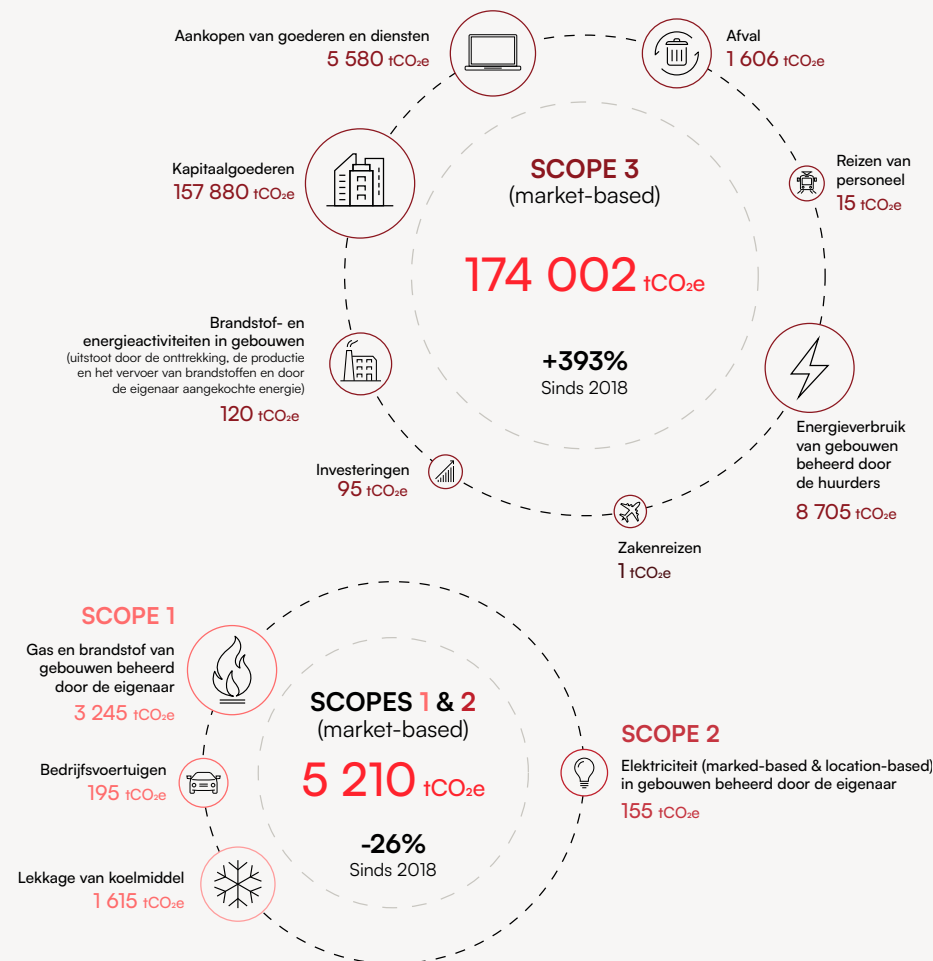
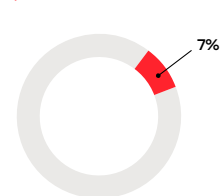


In 2021 bedraagt de totale absolute vermindering ten opzichte van 2018 26%, terwijl de energiegerelateerde uitstoot in dezelfde periode met 5% zijn gedaald, ondanks een toename van de uitstoot van gebouwen die door huurders worden beheerd.

ENERGIEGERELATEERDE UITSTOOT (MARKET-BASED) ktCO₂e



UITSTOOT VERBODEN AAN ENERGIE (% TOTAAL Koolstofvoetafdruk IN 2021)





De sinds 2017 bekendgemaakte reductiedoelstelling van 33% van de specifieke energierelateerde uitstoot voor haar portefeuille (scopes 1, 2 en 3) werd ook herzien om bij te dragen tot de hoofddoelstelling van 50% vermindering van de totale absolute uitstoot van scopes 1 en 2 tegen 2030 (aanpassing van de scopes en het basisjaar van 2016 naar 2018).

Befimmo engageert zich dus om een gemiddeld niveau van specifieke uitstoot in verband met het energieverbruik van de gebouwen beheerd door de eigenaar (scopes 1 en 2) te bereiken dat gelijk is aan 8 kg CO₂e/m², d.w.z. een vermindering van 50% ten opzichte van 2018.

De specifieke doelstelling voor uitstootvermindering is samengesteld uit twee subdoelstellingen:

1. 50% vermindering van de CO₂e-uitstoot van brandstof (gas, olie) van gebouwen beheerd door de eigenaar
2. 100% vermindering van de CO₂e-uitstoot van elektriciteit en warmte van gebouwen beheerd door de eigenaar

Scope 3

Aangezien een zeer groot deel van de totale uitstoot van Befimmo binnen scope 3 valt, verbindt de Vennootschap zich ertoe om deze met 2,5% per jaar te verminderen tot 2030 ten opzichte van 2018 op twee derde van haar absolute uitstoot in scope 3, conform de aanbevelingen van het SBT voor het 1,5°C-scenario.

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

Analyse van scenario's voor decarbonisatie en energie-reductie voor de portefeuille en per gebouw (CRREM)

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

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





De grafiek rechts illustreert duidelijk dat Befimmo in 2008 begonnen is met de vermindering van de scope 1 en 2 uitstoot van de gebouwen onder haar beheer, zonder te wachten op de beschikbaarstelling van de CRREM- en SBTi-instrumenten. De jarenlange inspanningen zijn zichtbaar en de reductiecurves sluiten perfect aan bij de trajecten die CRREM voor ogen heeft om tegen 2050 naar een koolstofneutrale situatie te streven.

Op basis van haar strategie en haar gekende projecten tot 2030 vertrouwt Befimmo erop dat ze haar doelstellingen zal kunnen behouden en bereiken, zelfs als de voorgestelde trajecten herzien zouden worden om de overgang naar een koolstofarme economie te versnellen.

In 2021 is de specifieke uitstoot ($18,9 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2$) van door verhuurders beheerde gebouwen hoger zijn dan in het basisjaar 2018 ($15,6 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2$). Deze terugkeer naar vroegere waarden in 2021 is het gevolg van de pandemie (verplichting tot overventilatie van gebouwen) en de retroactieve actualisering van de CO_2e -uitstootfactoren. Het voorspellingsmodel werd eind 2021 herzien om rekening te houden met de strategische beslissingen van Befimmo. Vanaf 2022 wordt een terugkeer verwacht naar waarden die in overeenstemming zijn met de reductiedoelstellingen, met name dankzij de terugkeer van bepaalde hoogrenderende gebouwen in de portefeuille.

Befimmo vult haar CO_2e -reductiedoelstellingen aan met een doelstelling voor de vermindering van het specifieke energieverbruik van de gebouwen die door de eigenaar worden beheerd. In 2018 werd een waarde van 175 kWh/m^2 bereikt, terwijl het streefdoel 95 kWh/m^2 tegen 2030 is.

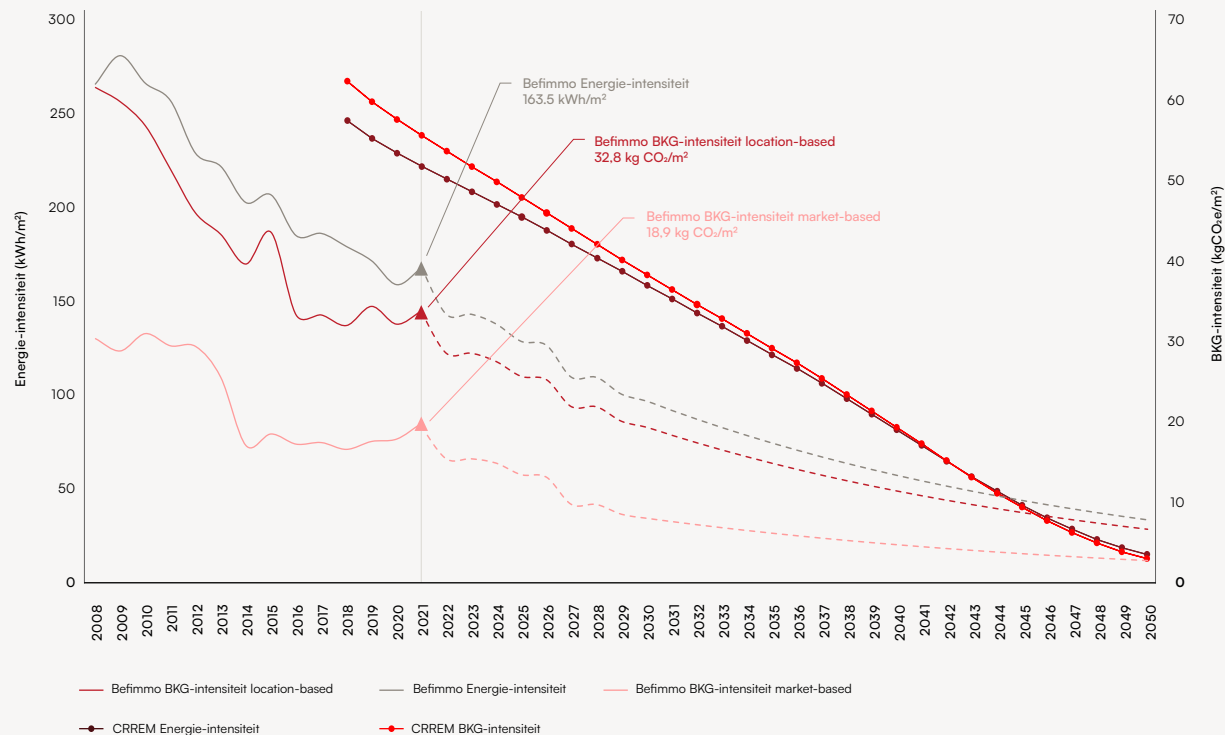


BEFIMMO'S ENERGIE- EN GHG-PRESTATIES TEN OPZICHTE VAN DE CRREM BENCHMARK

Streefcijfer opwarming van de aarde: $1,5^\circ\text{C}$

Land: België

Gebruik: kantoren



Rol en belang van energieprestaties

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

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

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

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

Tegen 2026 zal ongeveer 50% van de oppervlakte van de gebouwen beheerd door de eigenaar niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Het totale specifieke energieverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar ligt in 2021 6% hoger dan in 2020. Dit is voornamelijk te wijten aan het hogere brandstofverbruik voor de verwarming van gebouwen. Deze laatste werden overgeventileerd om de pandemie aan te pakken, terwijl de behoefte aan warmte groter was door minder gunstige weersomstandigheden in vergelijking met 2020.

Het specifieke elektrische energieverbruik in 2021 van

gebouwen beheerd door de eigenaar is stabiel en in lijn met 2020. Deze laatste waren abnormaal laag als gevolg van de pandemie en het lagere gebruik van de gebouwen.

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

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

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

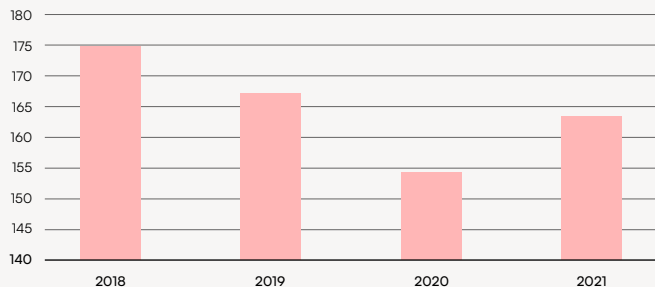
Elektriciteitsleveringscontract voor de portefeuille

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

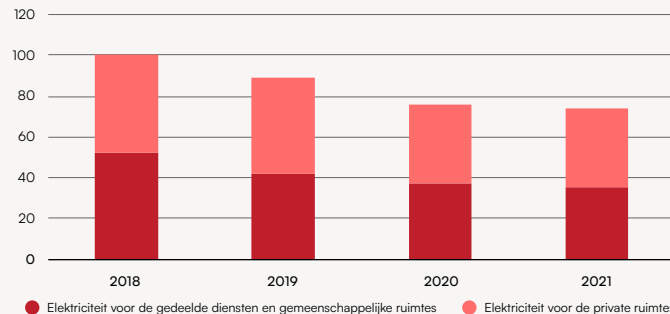
Om te verzekeren dat het elektriciteitsverbruik in alle gebouwen onder haar beheer groen is, heeft Befimmo zich tot doel gesteld om, zodra dit technisch en administratief mogelijk is, de meters van de elektrische installaties van particulieren die ze niet controleert, over te nemen en ze onder een groen energiecontract te brengen dat nu al meer dan 88% van het totale portefeuillevetbruik dekt.

Dit impliceert enerzijds de uitvoering van werkzaamheden aan de netwerkinfrastructuur in sommige van haar gebouwen en anderzijds een permanente sensibilisering van de bewoners van bepaalde sites waarover Befimmo geen controle heeft voor de energiebevoorrading.

INTENSITEIT VAN HET ENERGIEVERBRUIK VAN DE GEBOUWEN BEHEERD DOOR DE EIGENAAR (KWH/M²)



INTENSITEIT VAN HET ELEKTRICITEITSVERBRUIK VAN DE GEBOUWEN BEHEERD DOOR DE EIGENAAR (KWH/M²)



3.067 M²

zonnepanelen (566 kWp) en 460 kWh gesloten lus geothermisch systeem voor Quatuor

6.877 M²

zonnepanelen (1.124 kWp) voor de portefeuille



Optimalisering van de werking van de technische installaties

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

op regelmatige tijdstippen geregistreerd om een "big data"¹-systeem te creëren. De software verwerkt de gegevens om samengevatte en praktische informatie te presenteren, zodat het gedrag van de installaties in real time of in een later stadium kan worden geanalyseerd. Zo kan inzicht worden verkregen in de precieze werking van de processen en kunnen eventuele problemen met het ontwerp, de regeling of de controle van de installaties worden opgespoord. In geval van een probleem kan het instrument de procesketen onderzoeken die tot de disfunctie heeft geleid en de oorzaak ervan opsporen. Op die manier kan het energieverbruik worden beperkt en het comfort van de huurders worden verbeterd. Befimmo zal deze oplossing verder uitrollen in andere gebouwen. De Vennootschap investeerde ook in Building Management Systems (BMS) voor sommige van haar gebouwen die nog niet uitgerust waren. Dankzij deze installaties zal nog meer energie bespaard kunnen worden en zal het comfort beter opgevolgd kunnen worden.

VOORUITZICHTEN

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

De meeste van haar (her)ontwikkelingsprojecten omvatten zonnepanelen; tegen 2025 wil Befimmo de geïnstalleerde

capaciteit (kWp) verdubbelen. Om deze doelstelling eventueel te overtreffen, worden ook studies uitgevoerd over de mogelijkheid om bepaalde bestaande gebouwen uit te rusten, hetzij via zelffinanciering, hetzij via een derde investeerder.

Parallel hiermee zal Befimmo alle mogelijkheden evalueren om de productie van hernieuwbare energie te stimuleren en te ondersteunen, met name door contracten op te stellen voor de levering van groene stroom met garantie van oorsprong van lokale producenten.

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

1. Depending on the size of the building and the number of technical installations, the number of measuring points is between 12.000 and 18.000.

Bijdragen tot de aanpassing aan de klimaatverandering

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

Eerste uitvoering van de TCFD-aanbevelingen om bij te dragen aan de doelstelling om de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken, in overeenstemming met de Paris Agreement

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

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

> **Doelstelling: volledig in overeenstemming tegen 2023**

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

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

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

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

❏ NIET-FINANCIËLE STATEN: TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.248

VOORUITZICHTEN

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



Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

Installatie van een lekdetectieapparaat aangevuld met bewegings- en automatische uitschakelingsdetectoren op de sanitaire blokken voor het gebouw Kunst 56 - vermindering van het waterverbruik met meer dan 50%

ACTIEPLAN 2030

175,8 L/M²

Specifiek waterverbruik
> 226,5 l/m² tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

Waar doorlaatbare oppervlakken beperkt zijn, is de meest voor de hand liggende manier om het stadswaterverbruik te beperken en het rioleringsstelsel te ontlasten, het installeren van systemen voor het opvangen en beheren van regenwater. Het opzetten van wateropvangsystemen voor bestaande gebouwen is vaak ingewikkeld en duur. Door plaatsgebrek en de inrichting van het sanitaire en drainagenetwerk kunnen dergelijke projecten onrendabel zijn en de globale milieubalans negatief.

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

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

22 GEBOUWEN

uitgerust met een regen- of grondafvoersysteem

→ 24% van de portefeuille (m²/m²)

Het specifieke waterverbruik van de portefeuille is in 2021 beduidend lager (-18%) dan in 2020. Het lage verbruik is voornamelijk te wijten aan een daling van de bezetting van gebouwen als gevolg van de pandemie.

VOORUITZICHTEN

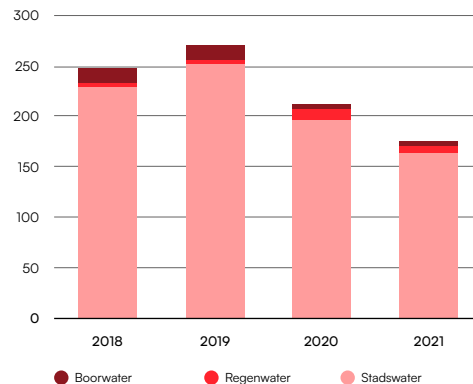
Befimmo zal het verbruik blijven opvolgen, door verouderde uitrustingen te vervangen door performante, alsook door de gebruikers en onderhoudsbedrijven te sensibiliseren.

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

4.600 M³ REGENWATER GERECUPEREERD

→ 4% van het totale jaarlijkse verbruik

INTENSITEIT VAN HET WATERVERBRUIK (L/M²)



Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

De bouwsector in Europa is verantwoordelijk voor meer dan 35% van de totale afvalproductie. De sector produceert ook een zeer groot deel van de broeikasgassen en verbruikt 50% van alle gewonnen materialen.

ACTIE(S)

Opmaak van een inventaris van het bestaande materiaal met hergebruikspotentieel vóór elke renovatie

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten¹ onderworpen aan een inventaris van materialen

> Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)

84%

Deel van aanpasbare projecten²

> Doelstelling: 100% tegen 2030

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN).
2. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Paradis Express, ZIN).

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

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

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

Bovendien zet Befimmo zich in voor een betere sortering en opvolging van afval, zowel operationeel als bouwafval, om het recyclagepercentage te maximaliseren. In 2021 werd 55% van het bedrijfsafval niet naar stortplaatsen of verbrandingsovens gebracht. Voor bouwafval bedroeg het recyclagepercentage 93% en werd minder dan 1% naar stortplaatsen gebracht.

Bovendien is op de kleine renovatiewerven die in 2021 in uitvoering waren, ongeveer 20 ton materiaal naar een hergebruikskanaal gestuurd.

VOORUITZICHTEN

Op basis van de ervaring die werd opgedaan met de uitvoering van inventarisaties en hergebruikplannen op projecten in de ontwerpfasen, wil Befimmo overwegen om vanaf 2022 een minimumniveau van hergebruik vast te leggen dat in elk project moet worden behaald.



Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

Uitvoering van een onderzoek naar de bodemtoestand van de portefeuille

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Aanscherpen en verbeteren van de selectiecriteria voor bouwmaterialen

> **Permanente doelstelling**

BESCHRIJVING EN AANPAK

Keuze van materialen en producten

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

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

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

Bodembeheer en beschermde gebieden

De regelgeving in België behandelt een groot aantal aspecten van bodemverontreiniging. Zoals de wet voorschrijft, voerde Befimmo voor

al haar (her)ontwikkelingsprojecten, met inbegrip van mogelijk verontreinigde sites (brownfields), een milieubeoordeling uit. Deze studies zijn ook in overeenstemming met de verwachtingen en criteria van de EU-Taxonomie.

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

VOORUITZICHTEN

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



Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

Gedetailleerde studie op zes sites

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Bestudering van biodiversiteitsbeheer op de portefeuille

> **Doelstelling: 100% van de aanbevolen acties uitgevoerd tegen 2025**

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

Om bij (her)ontwikkelingsprojecten rekening te houden met de biodiversiteit, baseert de Vennootschap zich onder meer op de [BREEAM](#)- en [DGNB](#)-referentiekaders en doet ze een beroep op gespecialiseerde ecologen en landschapsarchitecten. Voor alle (her)ontwikkelingsprojecten die in 2021 worden uitgevoerd en die aan deze certificeringen zijn onderworpen, wordt gestreefd naar een maximum van de kredieten die zijn toegewezen aan "landgebruik en ecologie". Een ecooloog analyseert elk project in detail en doet aanbevelingen om het biodiversiteitspotentieel te maximaliseren. In haar operationele gebouwen besteedt Befimmo bijzondere aandacht aan de ontwikkeling en het goede beheer van groene ruimten (hoe klein ook) via clausules in de standaard onderhoudscontracten, en door criteria voor het behoud van de biodiversiteit toe te passen bij de uitvoering van kleine werken.

In 2020 voerde Befimmo een studie uit naar het verbeteringspotentieel van de biodiversiteit van haar

hele portefeuille. In een eerste fase werden 29 sites met interessant potentieel geïdentificeerd, waaruit Befimmo negen prioritaire sites selecteerde. Zes sites werden door een ecooloog grondig bestudeerd, waarbij de nadruk werd gelegd op de maatregelen ter verbetering van de biodiversiteit, rekening houdend met de technische en financiële haalbaarheid. De eerste maatregelen, waaronder een analyse van de onderhoudscontracten voor de omgeving, werden in 2021 uitgevoerd en zullen in 2022 worden voortgezet.

VOORUITZICHTEN

De uitvoering van de verbeteringsmaatregelen voor de zes sites die tijdens de studie van de biodiversiteit werden geïdentificeerd, zal al in 2022 concrete resultaten opleveren, terwijl alle sites die in de eerste fase werden geïdentificeerd, tegen 2030 bijzondere aandacht zullen krijgen.

In de loop van 2022 zullen de onderhoudscontracten voor de groene ruimten van de geïdentificeerde sites worden aangepast om alle onkruidverdelgers zoveel mogelijk te elimineren, uitsluitend inheemse soorten aan te planten en het aantal bloeiende weiden te maximaliseren.

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



Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

Vernieuwing van het Eve®-milieukeurmerk voor de Goemaere-site

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van gecertificeerde projecten¹

> **Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)**

2,8%

Deel van de "In-Use" gecertificeerde portefeuille

> **Doelstelling: 35% tegen 2022**

65%

Deel van de in aanmerking komende portefeuille gedekt door een energieprestatiecertificaat

> **Doelstelling: 100% tegen 2022**

BESCHRIJVING EN AANPAK

De aanpak van Befimmo op het vlak van milieucertificatie situeert zich op verschillende niveaus

Op het niveau van de onderneming:

Milieumanagementsysteem: ISO 14001 (2015)

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

Op het niveau van de portefeuille: BREEAM, DGNB, WELL certificering

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

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

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

Befimmo heeft de strategische keuze gemaakt om tot 2021 de certificaten van deze gebouwen alleen te vernieuwen als de uitgevoerde werken een verbetering van de behaalde score kunnen rechtvaardigen. Dit verklaart het lage aantal gebouwen met een geldig certificaat.

❏ NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.259

❏ PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.116

Energieprestatiecertificaten

De energieprestatie van de gebouwen wordt ook weerspiegeld in hun EPC-niveau. Befimmo beschikt over energieprestatiecertificaten voor de meeste van haar gebouwen in het Brussels Gewest (65%). Tegen 2022 wil ze 100% van haar gebouwen in Brussel² certificeren. De klasse van certificaten voor gebouwen die vóór 31 december 2020 gebouwd werden, is afgestemd op de vereisten van de EU-Taxonomie.

❏ NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.259

❏ PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.116

Ecologisch label

Befimmo beheert de groene ruimte van haar gebouw in Goemaere volgens de principes van duurzame ontwikkeling en in overeenstemming met de richtlijnen van [Eve®](#)

("Espace Végétal Écologique") ontwikkeld door ECOCERT. Befimmo is de enige Belgische site die over dit label beschikt (sinds 2011), en het werd in 2021 vernieuwd. De lessen die uit deze certificering kunnen worden getrokken, worden gebruikt voor de uitvoering van verbeteringsmaatregelen voor sites met een verbeteringspotentieel van de biodiversiteit.

VOORUITZICHTEN

Na de hercertificering van de In-Use BREEAM/DGNB in 2022 zal Befimmo het belang en de mogelijkheden evalueren om de behaalde scores te verhogen.

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

2. The total surface area of buildings in operation in Brussels is 354.508 m².

Innovatieve en duurzame gebouwen creëren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Voor de (her)ontwikkeling en exploitatie van gebouwen zijn grote hoeveelheden energie en hulpbronnen nodig, zoals zand, grind en cement. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energieverbruik in de EU en 36% van de broeikasgasuitstoot afkomstig van energie. Het opzetten van innoverende projecten heeft tot doel bewust gebruik te maken van de beschikbare hulpbronnen, het energieverbruik tot een minimum te beperken en het milieu te beschermen. Digitalisering helpt om de kosten te beheersen, de prestaties van het gebouw te verbeteren en het comfort van de huurders te verhogen.

ACTIE(S)

- Ontwerp van gebouwen volgens de principes van de circulaire economie
- Implementatie van slimme technische installaties in de portefeuille van Befimmo
- Gebruik van BIM voor alle (her)ontwikkelingsprojecten

ACTIEPLAN 2030

84%

Deel van innoverende projecten¹
> Doelstelling: 100% tegen 2025

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

BESCHRIJVING EN AANPAK

Befimmo wil innoverende projecten creëren via verschillende technieken zoals weloverwogen gebruik van hulpbronnen, BIM en smart building.

Gebruik van hulpbronnen

De verwezenlijking van de milieudoelstellingen van Befimmo steunt op de naleving van haar technische minimumvereisten en op de opvolging van ambitieuze milieucertificaten, maar ook, voor elk project, op de zoektocht naar de best toepasbare materialen, technieken en technologieën. In dit opzicht heeft ZIN zich onder meer onderscheiden door het grootschalige gebruik van beton gemaakt van gerecycleerde aggregaten en door voor een groot aantal materialen C2C-certificering te eisen. De projecten die momenteel worden ontworpen, volgen dezelfde filosofie, bijvoorbeeld door te streven naar maximaal hergebruik en upcycling of door te zoeken naar materialen met een lage koolstof- en milieu-impact.

Building Information Management (BIM)

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

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

Via BIM en de digitalisering van de processen wil Befimmo:

- de samenwerking en co-creatie van (her)ontwikkelingsprojecten optimaliseren, van ontwerp tot exploitatie

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

Slimme gebouwen (smart buildings)

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

Om die efficiëntie te bereiken, verzamelt Befimmo:

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

Deze inzichten stellen Befimmo in staat om:

- de duurzaamheid van de gebouwen te verbeteren
- haar ruimtes aan te passen aan de veranderingen in de werkwereld en maatschappij
- diensten aan te bieden in verband met coworking, mobiliteit, catering en vrije tijd voor de betrokken partijen in het gebouw

- in contact te treden en de dialoog aan te gaan met de gebruikers van Befimmo en met de gemeenschappen (namelijk via de Befimmo App)
- een operationeel beheer en relevante diensten van topklasse leveren, en bij te dragen tot maatschappelijke innovaties

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

VOORUITZICHTEN

Nog steeds met het oog op het verbeteren van de circulariteit van projecten en het systematiseren van de uitvoering van materialenpaspoorten, startte Befimmo in 2021 met een analyse van verschillende platforms voor het beheer van circulaire hulpbronnen. Dit werk moet in 2022 worden afgerond met een strategie die op alle projecten moet worden toegepast.

Wat de implementatie van slimme technologie betreft, heeft Befimmo de ambitie om tegen 2025 90% van de core-portefeuille om te vormen of te ontwikkelen tot Smart Building.

Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoersystemen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- Ontwikkeling van 12 toegankelijkheidsfiches
- Integratie van het parkeerbeheersysteem in de Befimmo App
- Ontwikkeling van zachte mobiliteitsdiensten en -oplossingen
- Installatie van bijkomende oplaadstations

ACTIEPLAN 2030

67%

Deel van de portefeuille dat echte mobiliteitsoplossingen biedt

> Doelstelling: 100% tegen 2030

5%

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

> Doelstelling: 100% tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

Met haar aanpak in vijf steden wil Befimmo zich concentreren op de belangrijkste groeisteden, in overeenstemming met de sectorale herschikking en de groeimogelijkheden. Deze steden werden onder meer geselecteerd op basis van hun uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

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

Befimmo heeft geen invloed op de bestaande infrastructuur van het openbaar vervoer en richt zich dus op zachte mobiliteit en onthaalfaciliteiten, op alternatieven voor de auto en op toepassingen die het de werknemers gemakkelijker maken om de gebouwen te bereiken. De eerste prioriteiten zijn dus de bereikbaarheid van de gebouwen met het openbaar vervoer, de voorzieningen voor zachte niet-gemotoriseerde mobiliteit, en de optimalisering van de parkings, met inbegrip van elektrische oplaadstations. In 2021 zal 67% van de portefeuille echte mobiliteitsoplossingen aanbieden.

Er wordt een Mobility Roadmap voor de hele portefeuille van Befimmo uitgevoerd, met een visie op basis van de 2030-Agenda. Befimmo gaat in de loop van 2022 verder met het opmaken van een inventaris van mobiliteitsoplossingen voor elk prioritair gebouw. Deze inventaris maakt het mogelijk om de gebouwen te identificeren die gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en andere zachte mobiliteiten, maar ook om mobiliteitsoplossingen aan te bieden en de kwaliteit van deze oplossingen te beoordelen.

12 toegankelijkheidsfiches ontwikkeld in 2021

Zachte mobiliteit

Befimmo installeert verder voorbeeldige voorzieningen voor zachte mobiliteit, met douches en lockers, en een goed ontworpen fietsenstalling die rekening houdt met elektrische fietsen, vouwfietsen, bakfietsen en steps. De nieuwe fietsenstalling van Central, die in november 2021 ingehuldigd werd, is het perfecte voorbeeld van de toekomst van de fietsenstalling en zal model staan voor andere gebouwen.

In Central biedt Befimmo haar huurders ook vijf deelfietsen aan, die beschikbaar zijn via een applicatie.

Optimalisering van de parkings

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

In de loop van 2021 werkte Befimmo aan de digitalisering van haar diensten, waaronder de dematerialisering van het beheer van de parkings in haar slimme gebouwen. Het parkeerbeheersysteem werd geïntegreerd in de Befimmo App, om een dynamisch en efficiënt beheer van de parkeerplaatsen en de toegangscontrole mogelijk te maken. Naast deze dienst biedt Befimmo haar gebruikers nog meer mogelijkheden om hun parkeerplaatsen efficiënter te beheren (gegevens, rapportering, enz.) en om de gebruikerservaring van hun werknemers te verbeteren.

Laadstations

Elektrische voertuigen beleven een doorbraak. Befimmo speelt haar rol en anticipeert op het einde van de thermische motorisering in het komende decennium.

> 350 OPLAADPUNTEN IN 22 GEBOUWEN

De eerste prioriteit van Befimmo was en zal altijd de veiligheid van de bewoners en de conformiteit met de huidige reglementering zijn. De Vennootschap maakt deel uit van een werkgroep met de [UPS](#), de brandweer van Brussel, de verzekeringsmaatschappij en andere experts om elke opportuniteit voor de installatie van oplaadstations te analyseren.

In haar (her)ontwikkelingsprojecten maximaliseert Befimmo het aantal oplaadpunten door al in de ontwerpfase rekening te houden met de technische en praktische implicaties.

VOORUITZICHTEN

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

- creatie van bijkomende bereikbaarheidsfiches voor de strategische gebouwen
- ontwikkeling van nieuwe fietsenstallingen en -voorzieningen op basis van de voorbeeldstalling in Central
- uitbreiding van de deelfietsen naar andere Brusselse gebouwen
- ontwikkeling van de functionaliteiten van het parkeerbeheersysteem: beheer van de huurders, rapportering, gebruiksanalyses, mutualisering van de plaatsen, enz.
- aanbieden van een efficiënt systeem voor het beheer van laadstations via het parkeerbeheersysteem
- voorbereiding van oplossingen om in overeenstemming te zijn met de [BWLKE](#)-wetgeving in Brussel

De milieu-impact van het team verminderen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTION(S)

- Uitvoering van het federale mobiliteitsbudget
- Invoering van een parkeerbeleid
- Gebruik van een parkeerbeheersysteem
- Innovatief energiebeheersysteem

ACTIEPLAN 2030

88%

Deel van de elektronische inkomende facturen
> **Doelstelling: 100% tegen 2022**

91%

Deel van de elektronische uitgaande facturen
> **Doelstelling: 100% tegen 2022**

24%

Deel van het team dat zijn mobiliteit heeft aangepast
> **Doelstelling: 40% tegen 2025**

NIET GEMETEN

Hoeveelheid afval
> **Doelstelling: 0 kg/VTE tegen 2030**

BESCHRIJVING EN AANPAK

Mobiliteit van het team

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

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

Financiële middelen:

- invoering van het federale mobiliteitsbudget sinds januari 2021
- integratie van mobiliteitsoplossingen via haar cafetariaplan (mychoice@BEFIMMO)
- terugbetaling van alle kosten in verband met verplaatsingen met het openbaar vervoer

Organisatorische middelen:

- invoering van een parkeerbeleid
- gebruik van een parkeerbeheersysteem om het gebruik van de parkeerplaatsen te optimaliseren

In de praktijk:

- deelname van het team aan een mobiliteitsspel
- organisatie van fietsopleidingen in Brussel

Van de teamleden die in aanmerking komen voor een bedrijfswagen, kiest al 24% voor een mobiliteitsbudget of voor een elektrische, hybride of CNG wagen. Na vijf maanden in de nieuwe hoofdzetel, nam 59% van het team het openbaar vervoer en gebruikt 6% de fiets om naar

kantoor te komen. Slechts 30% van de teamleden gebruikt de auto om Central te bereiken.

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

In 2021 lag de gemiddelde uitstoot per voertuig (CO₂e/km) van de hele vloot 12% lager dan in 2016 - het resultaat van de toepassing van een geactualiseerd bedrijfswagenbeleid op nieuwe en vervangende voertuigen. De voertuigerelateerde CO₂e-uitstoot daalde met 17%, van 303 ton in 2019 tot 251 ton in 2021. Eind 2021 is minder dan 12% van de auto's in bestelling met een thermische motorisering tegen 65% plug-in hybride en 23% elektrisch.

Energieverbruik

Het elektriciteits- en gasverbruik is in 2021 algemeen gestegen ten opzichte van 2020. Een deel van deze stijging kan worden verklaard door het feit dat 2020 een bijzonder warm jaar was in vergelijking met 2021 en dat de luchtstromen van de kantoren als gevolg van de pandemie zijn toegenomen, ondanks een lagere bezettingsgraad van de gebouwen in lijn met de rest van de portefeuille.

In haar nieuwe hoofdzetel koos Befimmo voor een flexibel systeem, in plaats van overal en altijd te ventileren en te klimatiseren. Het comfort wordt verzekerd in de bezette ruimten en de ventilatie wordt versterkt in functie van de bezettingsgraad via CO₂-sensoren. De gebruiker heeft ook de mogelijkheid om de ramen te openen om te profiteren van de natuurlijke ventilatie en de frisheid van buiten. Onder bepaalde omstandigheden is het niet aan te raden om natuurlijk te ventileren, omdat dit een risico op energievernietiging inhoudt, en de gebruiker is zich daar niet altijd van bewust. Daarom heeft Befimmo dit

systeem aangevuld met een innovatief communicatieplan dat intern werd ontwikkeld en dat zich momenteel in de testfase bevindt. De gegevens van alle sensoren van het gebouw (aanwezigheidsdetectie, temperatuur, CO₂, vochtigheidssensor, weersvoorspelling) worden geanalyseerd door een algoritme dat de gebruiker helpt om het gepaste gedrag aan te nemen. Naargelang de behoeften spoort het gebouw de gebruikers aan om de ramen te openen om de ventilatie- en airconditioningsbehoeften te beperken, of nodigt het de gebruiker uit om de ramen gesloten te houden om de efficiëntie van het airconditioningsysteem te garanderen. Op termijn zal Befimmo de reactie van de gebruikers op de adviezen van het gebouw grondiger analyseren en zo de doeltreffendheid van deze innoverende oplossing testen.

Afval en papiergebruik

Door de pandemie en de verhuis van het hoofdkantoor was het onmogelijk om de afvalproductie en het papierverbruik te vergelijken met de vorige jaren. Befimmo neemt het initiatief om de geproduceerde hoeveelheden afval te verminderen en te meten, met als doel tegen 2030 afvalvrij te zijn.

VOORUITZICHTEN

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

12% VAN DE TEAMLEDEN
KOOS VOOR HET FEDERALE
MOBILITEITSBUDGET

SOCIALE PRESTATIES

Zorg dragen voor het team en de gemeenschap

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- Verhuizing hoofdkantoor
- Mobiliteitsbeleid
- Nieuw thuiswerkcharter

ACTIEPLAN 2030

89%

Algemene tevredenheid van het team

> Doelstelling: 95% (permanente doelstelling)

4,2/10

Tevredenheid over de werkbelasting

> Doelstelling: 8/10 (permanente doelstelling)

6/10

Tevredenheid over het evenwicht tussen werk- en privéleven

> Doelstelling: 8/10 (permanente doelstelling)

50%

Participatieniveau aan transversale werkgroepen

> Doelstelling: 75% tegen 2030

BELANGRIJKSTE EVENEMENTEN VAN 2021

CENTRAL: nieuwe hoofdzetel in het hart van Brussel

Het Befimmo-team heeft eens te meer blij gegeven van een groot aanpassingsvermogen door te verhuizen naar kantoren in het hart van de hoofdstad en dicht bij het openbaar vervoer. Dankzij een mobiliteitsbeleid biedt Befimmo haar team verschillende mogelijkheden om zich te verplaatsen, zowel voor woon-werkverplaatsingen als voor zakenreizen. De nieuwe werkruimte is gezellig, warm, goed uitgerust en vooral comfortabel!

Terug aan het werk in hybride modus

In het voorjaar van 2021 voerde Befimmo een thuiswerkcharter in dat resoluut op empowerment en flexibiliteit is gericht. De teamleden beschikken over een grote autonomie in de organisatie van hun werkuren, met inbegrip van de thuiswerkdagen, die normaal op twee dagen per week vastgelegd zijn. De Vennootschap is ervan overtuigd dat zowel autonomie in het werk als flexibiliteit en dus evenwicht tussen werk- en privéleven een sleutelfactor is voor het engagement. In de tevredenheidsenquête van Befimmo behaalde het gevoel van autonomie een uitstekende score van 7,8.

De overgang van CEO

Voor een stabiel team als dat van Befimmo was de verandering van CEO een grote uitdaging en een gelegenheid om zichzelf in vraag te stellen. De komst van Jean-Philip Vroninks op 1 juni bracht een frisse wind en een nieuwe kijk op haar praktijken. Eind 2021 werd een plan voor veranderingsbeheer voorgesteld. De nieuwe strategie van Befimmo gaat uiteraard gepaard met een aangepast HR-beleid dat de verandering, de cultuur van persoonlijke en collectieve ontwikkeling, prestaties en welzijn wil ondersteunen. Dat zal gebeuren in de vorm van de invoering van een talent management tool, die begin 2022 gelanceerd zal worden.



HR-PIJLERS VAN BEFIMMO

De teams van Befimmo zijn geëngageerd, dynamisch en optimistisch. Ze hebben de voorbije 25 jaar een uitzonderlijke knowhow ontwikkeld, maar blijven openstaan voor de wereld van morgen en haar evolutie, of die nu verband houdt met de arbeidswereld of met de levensstijl. Vertrouwen in de toekomst, gekoppeld aan nauwgezetheid en anticipatie op de wereld van morgen, zijn de sterke punten van het Befimmo-team.

Het HR-beleid heeft tot doel dit team te ondersteunen in zijn inzet, zijn ontwikkeling en zijn welzijn. Bovendien zijn de komst van een nieuwe CEO en de evolutie van de Vennootschap een ongelooflijke gelegenheid om de drie pijlers van de HR-filosofie ten dienste te stellen van de strategie van Befimmo en tegelijk het menselijke aspect centraal te blijven stellen.

De drie pijlers van de HR-filosofie worden hierna kort toegelicht. Om toegang te krijgen tot de volledige HR-informatie kan het specifieke document over de [HR-filosofie](#) geraadpleegd worden op de webiste van de Vennootschap.



TALENT EN PRESTATIE

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



WELZIJN

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



GEMEENSCHAP

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

BESCHRIJVING EN AANPAK

Talent en prestatie

Het team ontwikkelen, individueel en collectief

Het talent van de teamleden maximaal benutten is essentieel voor Befimmo. Daarom biedt de Vennootschap haar team toegang tot kwaliteitsvolle opleidingen en ontwikkelingsmogelijkheden om de doeltreffendheid van hun werk te verhogen.

Elk teamlid of departement kan op elk moment een opleiding voorstellen aan zijn manager en het HR-departement. Alle nieuwkomers krijgen een bijkomende opleiding om de manier van werken van Befimmo te leren kennen, evenals verplichte opleidingen inzake governance-documenten en ISO-14001.

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

Wat de interne mobiliteit betreft, wordt bij elke vacature de functieomschrijving op het Intranet gepubliceerd. Dit geeft teamleden de kans om van functie te veranderen zonder de Vennootschap te verlaten.

De mogelijkheden voor interne mobiliteit en talent management zorgen ervoor dat het personeelsverloop beperkt blijft en de motivatie hoog.

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

Talent identificeren, aantrekken en houden

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

Befimmo hanteert een afgestemd, open en gediversifieerd loonbeleid, zonder onderscheid te maken op basis van geslacht, afkomst, geloof of seksuele geaardheid. Het loonpakket omvat onder meer een basissalaris volgens het Paritair Comité 200, een waaiër aan extralegale voordelen zoals maaltijdcheques, een ruime dekking van de gezondheidszorg en uitgebreide mobiliteitsoplossingen.

Sociaal overleg verzekeren

Befimmo leeft de regels van de [Belgische arbeidswetgeving](#) na, zoals de afschaffing van kinderarbeid, de minimumleeftijd voor tewerkstelling, het minimumloon en de werkuren. De Vennootschap past ook andere reglementeringen toe, zoals:

- [de conventies van de Internationale Arbeidsorganisatie \(IAO\)](#)
- [de OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen](#)
- [de principes van het UN Global Compact](#)

Befimmo wil steeds een menselijke aanpak en een open dialoog met haar hele team over alle onderwerpen. Wat de grote veranderingen binnen de Vennootschap betreft, heeft Befimmo sinds haar oprichting geen enkele reorganisatie doorgevoerd. Mocht er zich toch een reorganisatie voordoen, dan zal een eerlijke aanpak worden gehanteerd. Het aantal weken dat de teamleden van tevoren in kennis worden gesteld van de invoering van belangrijke operationele wijzigingen die hen aanzienlijk kunnen treffen, is in overeenstemming met de Belgische wetgeving.

Ten slotte wordt het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen gewaarborgd door verplichte sociale verkiezingen, die om de vier jaar plaatsvinden. In 2020 werd dit proces onderbroken wegens gebrek aan kandidaten. De volgende verkiezingen zullen in 2024 worden gehouden.

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

Diversiteit, inclusie en gelijke kansen aanmoedigen

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

Genderdiversiteit

Befimmo heeft een goed genderevenwicht in haar team (54%-46% M/V) en in haar Uitvoerend Comité (50%-50% M/V). Ze steunt de gelijke behandeling van mannen en vrouwen op het vlak van toegang tot tewerkstelling, opleiding, promotie en arbeidsvoorwaarden. Het loonbeleid garandeert een eerlijke behandeling van mannen en vrouwen, uitsluitend op basis van niet-gendercriteria, zoals interne consistentie en sectorale benchmarks.

Diversiteit in leeftijd

Befimmo heeft een zeer gediversifieerde leeftijdsverdeling. 12% van de teamleden is jonger dan 30, terwijl 20% ouder is dan 50. Befimmo wil jong talent blijven aantrekken, maar ook oudere teamleden aan het werk houden en hen helpen bij de overgang naar hun pensioen.

Diversiteit

De zichtbare en niet-zichtbare kenmerken van elk individu

Inclusie

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

Geen discriminatie en intimidatie

De Vennootschap verzet zich uitdrukkelijk tegen elke vorm van discriminatie via een Ethische Code en het intern arbeidsreglement, die aantonen dat ze een transparante dialoog en non-discriminatie nastreeft. Bij overtreding van de code kunnen teamleden elk geval van (vermoedelijke) intimidatie of discriminatie vertrouwelijk melden bij het HR-departement of de Compliance Officer. Elk voorval wordt grondig onderzocht en zal worden gevolgd door een disciplinaire sanctie, zoals vermeld in het interne arbeidsreglement. Tijdens het boekjaar 2021 werden er geen gevallen van discriminatie gemeld.

In 2021 heeft Befimmo ook besloten een vertrouwenspersoon aan te stellen. Deze persoon heeft een speciaal juridisch statuut en een zeer strikte gedrags- en vertrouwelijkheidscode. Zij staat ten dienste van de medewerkers om hen te helpen als ze slachtoffer of getuige zijn van pesterijen.

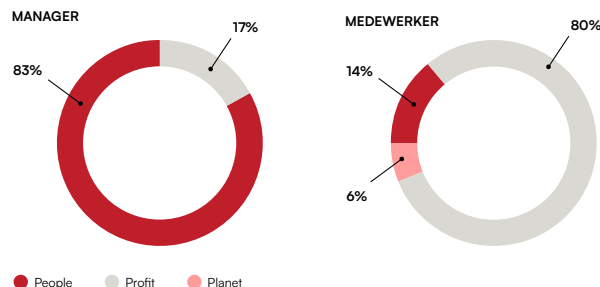
Sociale inclusie

Sinds enkele jaren heeft Befimmo verschillende sociale acties opgezet. Een van die acties is het lidmaatschap van de vereniging Be.Face, die de teamleden aanmoedigt om werkloze jongeren aan een job te helpen (initiatief Bright Future) of gemotiveerde volwassenen te begeleiden die een echt carrièreplan hebben en moeilijkheden ondervinden om aan de slag te geraken (initiatief Job Academy).

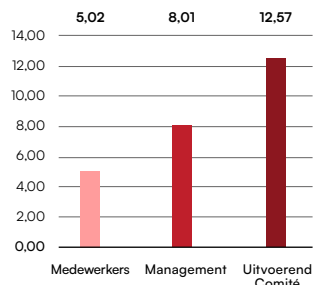
▮ SOCIALE ACTIES ONDERNEMEN, P.90

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

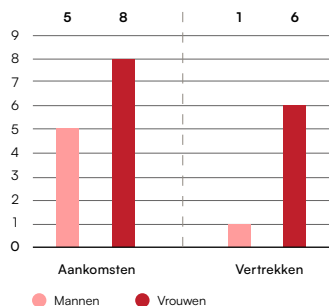
VERDELING VAN DE OPLEIDINGSUREN BUITEN TALEN EN IT



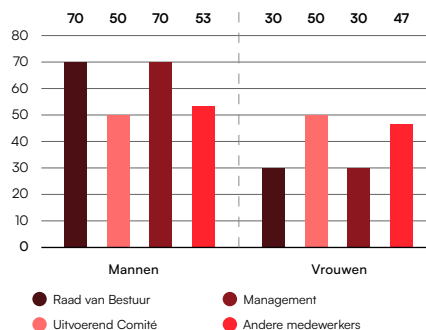
GEMIDDELDE ANCIËNNITEIT (JAREN)



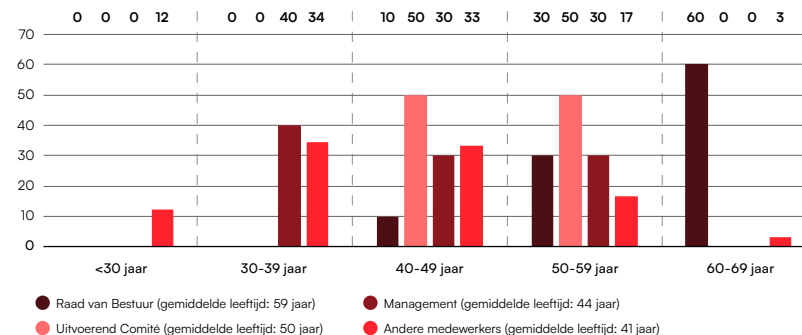
AANKOMSTEN/VERTREKKEN (EENHEDEN)



VERDELING MANNEN/VROUWEN (%)



VERDELING LEEFTIJD (%)



100

MEDEWERKERS¹

allemaal met een bediendenstatuut en een contract van onbepaalde duur

54% MANNEN

46% VROUWEN

Genderdiversiteit

13 NIEUWE MEDEWERKERS

- 5 mannen en 8 vrouwen
- gemiddelde leeftijd van 35 jaar
- EPRA new hire rate: 13%

7 VERTREKKEN

- 1 man en 6 vrouwen
- 3 personen die ontslag namen en 4 personen die ontslag kregen
- gemiddelde leeftijd van 42 jaar
- turnover rate EPRA: 7%

34,9 UUR

opleiding per persoon voor een gemiddeld budget van 2.352,91 €/jaar (it en talen inbegrepen)

100%

jaarlijks geëvalueerde medewerkers

3 GEVALLEN van interne mobiliteit

7 GEVALLEN van interne promotie

30,2% loonkloof

42 JAAR gemiddelde leeftijd

5,4 JAAR gemiddelde anciënniteit

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

Welzijn

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

Een aangenaam werkkader inrichten

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

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

Zorgen voor gezondheid en veiligheid op het werk

Bij de volledige renovatie van het nieuwe hoofdkwartier van Befimmo voor de grote verhuis van het team, werd rekening gehouden met alle sanitaire vereisten.

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

Befimmo besteedt ook veel aandacht aan het geestelijk

welzijn en aan stresssignalen binnen het team. Geweld, pesterijen of ongewenst seksueel gedrag worden beschouwd als psychosociale risico's die moeten worden opgevolgd, voorkomen en tot elke prijs veroordeeld. Daarom kunnen teamleden die worstelen met psychosociale problemen in contact komen met professionals van [Pulso](#) via het Employee Assistance Programme. Dit programma biedt vertrouwelijk advies of ondersteuning bij professionele of persoonlijke vragen. Informatie over dit programma wordt aan elke nieuwkomer gegeven.

Eén persoon binnen het HR-departement is officieel gecertificeerd als vertrouwenspersoon. Daarnaast kan ook contact worden opgenomen met de [CESI](#) (een externe dienst voor preventie en bescherming op het werk) voor kwesties in verband met het welzijn van teamleden. De vertrouwenspersoon onderzoekt de aanvragen, geeft advies aan de teamleden en handelt volledig onpartijdig. Deze persoon houdt een anoniem register bij van de verklaringen van de teamleden.

Befimmo biedt het hele team gunstige voorwaarden voor de toegang tot flexibele en gevarieerde sportabonnementen via de Gymlib-app.

Een evenwicht tussen werk en privéleven behouden

Befimmo creëerde een thuiswerkcharter dat iedereen de mogelijkheid biedt om een evenwicht te vinden in tijd en ruimte. Aangezien de manier van werken aan het veranderen is, wil Befimmo deze evolutie aanmoedigen. Door structureel thuiswerk in te voeren, wil de Vennootschap ervoor zorgen dat de teams vlot kunnen blijven samenwerken en tegelijk het comfort van haar teamleden verbeteren op het vlak van mobiliteit en hun evenwicht tussen werk en privéleven. Het charter omvat eveneens de mogelijkheid voor teamleden om te werken in

een Silversquare coworking center dat misschien dichterbij hun woonplaats ligt. De toename van telewerken ging gepaard met een training over cyberveiligheid, zodat teamleden zich meer bewust zijn van digitale gevaren, en over het gebruik van Microsoft Teams.

Teamleden die hun werkuren of rooster willen aanpassen, kunnen dit bespreken met hun rechtstreekse manager.

Ten slotte wordt in de gebouwen een groot aanbod aan diensten geïmplementeerd om het leven van de teamleden te vergemakkelijken.

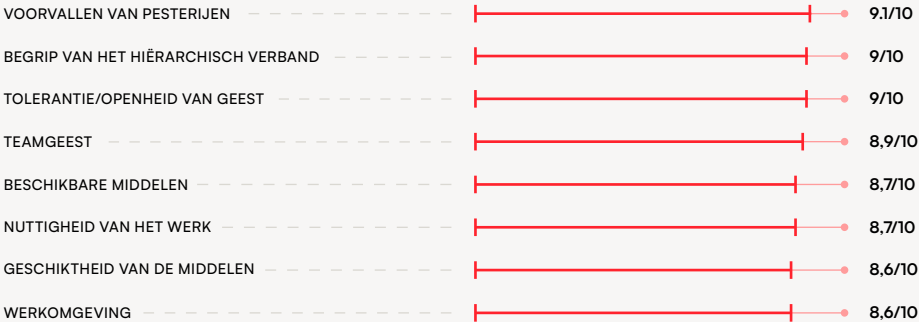
▶ [HET DIENSTENAANBOD UITBREIDEN, P.91](#)

Een permanente dialoog onderhouden

Om zo transparant mogelijk te zijn tegenover het team, besteedt Befimmo bijzondere aandacht aan interne communicatie, via het Intranet, een informatiescherm, informele kanalen zoals Teams Flash Info en Yammer, en regelmatige presentaties van verwezenlijkingen aan het hele team.

Een tevredenheidsenquête, gebaseerd op de laatste wetenschappelijke ontwikkelingen op het gebied van het vastleggen van gevoelens, en die in november werd gehouden, wees uit dat de betrokkenheid van het team hoog bleef (89% tevreden) ondanks de onzekerheid van de veranderingen in verband met een nieuwe strategie. De participatiegraad bedroeg 79%. Befimmo zal vanaf 2021 elk jaar een tevredenheidsenquête bij het team organiseren.

✓



➕ POSITIEVE ASPECTEN ➡ SFEER + ZINGEVING + GEMAK VAN SAMENWERKING OP AFSTAND + AUTONOMIE



Bovendien worden de tevredenheidsenquêtes aangevuld met de tool Vox Collector, die de teamleden dagelijks een vraag stuurt over een hele reeks onderwerpen, van welzijn tot ludieke vragen en polls. Deze tool geeft het hele jaar door de nodige feedback over het team aan het HR-departement.

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

Gemeenschap

De banden aantrekken en samen mooie dingen beleven
Comité B+, dat in 2011 werd opgericht op initiatief van het personeel en met de steun van het Uitvoerend Comité, organiseert allerlei evenementen voor het team, zoals sportieve uitdagingen, culturele evenementen, feestelijke activiteiten, quizzen, liefdadigheidsinitiatieven en familiedagen. Comité B+ kon voor haar team een afterwork organiseren volgens de geldende gezondheidsregels, evenals een familiedag.

Befimmo kon ook een mobiliteitsdag organiseren in de blakende zon. De teamleden van Befimmo kregen de kans om zachte mobiliteitsoplossingen te ontdekken die hen naar hun gloednieuwe kantoren in het centrum van Brussel leidden. De deelnemers maakten kennis met verschillende mobiliteitsoplossingen, zoals (elektrische) fietsen, steps en deelauto's.

Sociale acties ondernemen

Befimmo kiest ervoor om bepaalde sociale activiteiten meer te steunen door tijd en teamleden ter beschikking te stellen dan door rechtstreekse financiële giften, en tracht de voorkeur te geven aan lokale initiatieven, zoals vermeld in haar [Charter voor Filantropie en Associatief Partnerschap](#). Daarom moedigt Befimmo haar team aan om tijd vrij te maken om deel te nemen aan acties die de Vennootschap steunt. In voorkomend geval financiert ze de deelname van haar team aan deze activiteiten. In totaal namen in 2021 zo'n 50 teamleden deel aan sociale acties en werd, naast niet-financiële giften, 18.280 € uitgegeven aan liefdadigheid.

Concreet:

- Een bloeddondatiedag op de hoofdzetel in samenwerking met het Belgische Rode Kruis
- De Let's Move for Parkinson challenge georganiseerd door de Demoucelle Parkinson Charity
- De 20 km door Brussel, met geldinzameling voor La Ribambelle
- Sportieve uitdaging voor het Rode Kruis van Oudergem met behulp van de AtlasGo app
- Een financiële schenking aan het OCMW (Openbaar Centrum voor Sociale Actie) van Hamoir na de grote overstromingen
- Een laptop donatie aan de non-profit organisatie O2tech
- Chocoladezakjes (besteld bij Make-A-Wish) aangeboden aan de kinderen van de Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL
- Een grote inzameling van voedingswaren en hygiëneproducten voor Opération Thermos

VOORUITZICHTEN

De talent management tool zal in de loop van 2022 worden ingevoerd. Deze tool heeft tot doel een soepele, op samenwerking gerichte en boeiende cultuur van talentmanagement tot stand te brengen. Het maakt het ook mogelijk om de vier belangrijkste managementaspecten van engagement tot leven te brengen: wederzijdse verwachtingen verduidelijken, doelstellingen bepalen, regelmatig feedback geven en belonen.

Met een nieuwe methode om rollen te definiëren, te werken aan corporate governance en meetbare en kwantificeerbare doelstellingen vast te stellen, zal het HR-departement het niveau van competentie, prestaties en talentpotentieel van elk individu kunnen beoordelen. Om een cultuur van zelfopleiding te stimuleren, zal vervolgens voor elk teamlid een persoonlijk ontwikkelingsplan worden opgesteld.

0 **KLACHTEN**
OP HET VLAK VAN
DE TEWERKSTELLING

25,5 **UREN**
opleiding in verband met veiligheid
(bv.: opleidingen eerste
interventieteamleden, veiligheid
op bouwplaatsen, BA4, ehbo, enz.)

1,4% **ABSENTEÏSMEGRAAD
OP KORTE TERMIJN**
- vergeleken met een gemiddelde graad van 2,06% in België
- EPRA absenteïsmegraad: 4,3%

4 **EHBO-ERS**
HEBBEN EEN JAARLIJKS
BIJSCHOLING GEKREGEN

3 **ARBEIDSONGEVALLEN**

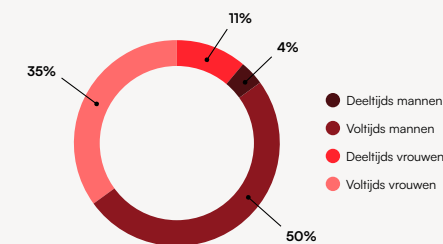
1 **PREVENTIEADVISEUR**
VAN NIVEAU 1 EN EEN
JAARLIJKSE RISICOSTUDIE

0,0%
**INJURY RATE
(EPRA)**

15% **DEELTIJDSE MEDEWERKERS**
- contractueel, tijdskrediet en deeltijds ouderschapsverlof
- van wie 4 mannen en 11 vrouwen
- met dezelfde extralegale voordelen

0,0%
**LOST DAY RATE
(EPRA)**

DEELTIJDSE ACTIVITEIT



Gemeenschappen ontwikkelen en animeren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- Opening of planning van nieuwe coworking locaties
- Uitbreiding van diensten in de gehele portefeuille

ACTIEPLAN 2030

34.900 M²

Coworking-ruimte

> **Doelstelling: 51.800 m² tegen 2023 en 85.000 m² tegen 2025**

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

Het dienstenaanbod uitbreiden

Het belang van de implementatie van diensten wordt zo belangrijk dat Befimmo specifieke teamleden heeft die zich uitsluitend bezighouden met het creëren van diensten voor de gebruikers om hun dagdagelijks leven te vereenvoudigen. Om de juiste dienst voor het juiste gebouw te kiezen, wordt elk gebouw beoordeeld op zijn bestaande diensten en de huurders werden ondervraagd over hun behoeften. Daarom helpt de ontwikkeling van een CRM - een database die de contactgegevens van individuele bewoners groepeer — bij het uitvoeren van behoeftepeilingen bij een veel breder publiek.

In 2021 werd het dienstenaanbod in het gebouw Kunst 56 uitgebreid. In het Quatuor-gebouw worden ook nieuwe diensten ingevoerd. De nieuwe hoofdzetel van Befimmo in het centrum van Brussel is uitgerust met lockers, douches, elektrische oplaadpunten voor auto's en fietsen, en een coworking centre.

Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren

De evolutie van de werkweld is vandaag de dag een feit, samen met de toenemende digitalisatie in de maatschappij.

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

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

In 2021 exploiteerde Silversquare acht coworking-ruimtes in Brussel, de Brusselse rand en het Groothertogdom Luxemburg, met een totale oppervlakte van 34.900 m².

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

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal de behoeften aan diensten van de huurders in haar portefeuille blijven evalueren. Waar nodig zullen in de bestaande gebouwen geleidelijk aan diensten worden geïnstalleerd. Alle (her)ontwikkelingsprojecten zullen zo ontworpen worden dat ze de juiste diensten voor de huurders bevatten. Om de gebouwen van Befimmo in de stad te integreren, zal de Vennootschap haar dienstenaanbod zoveel mogelijk openstellen voor de buurt.

Wat het coworking-netwerk betreft, zal het volgende centrum dat zijn deuren opent North zijn, gelegen in het Quatuor-gebouw in de Noordwijk van Brussel. Verder zijn er verschillende nieuwe coworkingruimten gepland, met name op de tweede, derde en vierde verdieping van de Antwerp Tower, in het Paradis Express-project in Luik, en in Louvain-La-Neuve.

Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIE(S)

- "Breathe at work" initiatief
- TakeAir-pilot, die de beste binnenluchtkwaliteit garandeert
- Algemeen veiligheids- en gezondheidsplan (GHSP) voor aannemers en leveranciers

ACTIEPLAN 2030

2

Aantal incidenten met mensen

> **Doelstelling: 0 (permanente doelstelling)**

87%

Percentage uitgevoerde controles op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming

> **Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)**

NIEUWE DOELSTELLING

Tenant satisfaction rate

> **Doelstelling: 80% of NPS van 8/10 tegen 2023**

BESCHRIJVING EN AANPAK

Huurders en gebruikers

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

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

In 2018 installeerde Befimmo in verschillende gebouwen software om de gegevens van de controlesystemen voor verwarming, koeling en ventilatie te analyseren. Dit is een nuttig instrument om het energieverbruik onder controle te houden en het comfort van de gebruikers te verbeteren. Befimmo rolt deze digitale oplossing verder uit in de portefeuille. Dankzij deze tool kan ook de luchtkwaliteit in de gebouwen (CO₂-gehalte) gevisualiseerd worden en kan de ventilatie dienovereenkomstig aangepast worden.



Sinds 2020 lanceerde Befimmo het initiatief "Breathe at work" door de invoering van een reeks maatregelen - gaande

van de aanpassing van de ventilatie van het gebouw, over een frequentere schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes, over praktische alledaagse voorwerpen zoals

dispensers met ontsmettingsgel, en borden en affiches, tot gesofisticeerde systemen zoals de automatische temperatuurmeting.

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

Befimmo vergewist zich er voortdurend van dat de gepaste verplichte reglementaire controles uitgevoerd worden en dat alle vaststellingen die door haar gekwalificeerd personeel geregistreerd worden, behandeld worden. Op basis van de verslagen die ontvangen werden op 31 december 2021, werd 87% van de portefeuille met meerdere huurders tijdens het jaar geïnspecteerd op vier domeinen: brandpreventie, lift, elektriciteit en verwarming.

Samenwerken met aannemers en leveranciers

(Her)ontwikkeling is één van de hoofdactiviteiten van Befimmo. De Vennootschap moet op haar verschillende bouwerven nauwlettend toezien op de gezondheid, de veiligheid en de beveiliging van de aannemers en de werfarbeiders, en hen beschermen tegen alle risico's, want de bouw is vaak een gevaarlijke activiteit.

Vóór de bestelling van de werken bezorgt Befimmo de aannemer de algemene voorwaarden voor de werf, die ondertekend moeten worden teruggestuurd. De aannemer moet alle wettelijke of reglementaire gezondheids- en veiligheidsmaatregelen nemen met betrekking tot de werkomstandigheden. Hij zal erop toezien dat deze strikt nageleefd worden door zijn personeel, zijn onderaannemers of andere derden die op de werf aanwezig zijn.

Bovendien legt de [Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk](#) specifieke maatregelen op betreffende tijdelijke of mobiele werven en met name de aanstelling van een coördinator inzake gezondheid en veiligheid vóór de opening van de werf. Deze wet definieert welzijn als het geheel van factoren die verband houden met de arbeidsomstandigheden waarin het werk wordt verricht.

Het algemeen veiligheids- en gezondheidsplan (GHSP) is het door de veiligheids- en gezondheidscoördinator opgestelde document of geheel van documenten dat een analyse bevat van de risico's waaraan de werknemers tijdens de bouw en de exploitatie van het gebouw kunnen worden blootgesteld, alsmede de door de verschillende deelnemers te nemen maatregelen om deze risico's te voorkomen en te vermijden.

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

Bij alle (her)ontwikkelingsprojecten in 2021 zijn geen dodelijke slachtoffers gevallen en zijn er twee ongevallen op de bouwplaats gemeld.

VOORUITZICHTEN

Om het algemeen welzijn binnen haar portefeuille te evalueren, is de Vennootschap begonnen met het centraliseren van alle contactinformatie van de huurders. Dit voorbereidende werk zal Befimmo in staat stellen om het beste systeem te bepalen om de algemene tevredenheid van de huurders te meten. Het evaluatiesysteem zal in 2022 operationeel zijn.

Gebouwen in steden integreren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Daarom bestudeert Befimmo de integratie van gebouwen in hun omgeving en blijft de Vennootschap in contact met de betrokken partijen.

ACTIE(S)

- Gebouwen openstellen voor alle omliggende gemeenschappen
- Onmiddellijk contact met betrokken partijen tijdens (her)ontwikkelingsprojecten

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten¹ opengesteld naar de stad
> Doelstelling: 100% tegen 2030

100%

Deel van de projecten¹ uitgevoerd in dialoog met de betrokken partijen
> Doelstelling: 100% tegen eind 2021

BESCHRIJVING EN AANPAK

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

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

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

Dit leidt tot de tweede ambitie die Befimmo heeft inzake de integratie van gebouwen in steden, namelijk het contact met de betrokken partijen tijdens (her)ontwikkelingsprojecten. De departementen

Project en Communicatie werken samen om voor elk (her)ontwikkelingsproject een echt communicatieplan op te stellen. Dit plan omvat informatiesessies, door middel van presentaties over het project, workshops, maar ook communicatiecampagnes via speciale websites, nieuwsbrieven en sociale media. Feedback van de lokale gemeenschappen is voor Befimmo van enorm belang om voor iedereen de best mogelijke projecten te ontwikkelen.

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

In 2021 werd 100% van de herontwikkelingsprojecten uitgevoerd in dialoog met de betrokken partijen en stond 100% van de herontwikkelingsprojecten open naar de stad toe. Bovendien berekenen we sinds vier jaar de EPRA-indicator Community Engagement, die rekening houdt met de projecten die uitgevoerd worden in dialoog met de betrokken partijen, evenals met openbare aankondigingen, enquêtes of raadplegingen die we organiseren bij de aanvraag van stedenbouwkundige of milieuvergunningen. In 2021 werd deze aanpak toegepast op 32%² van de geconsolideerde portefeuille, tegenover 29% in 2020.

VOORUITZICHTEN

Befimmo streeft ernaar om 100% van de (her)ontwikkelingsprojecten open te stellen voor de stad en in dialoog met de betrokken partijen. Ze zal aan beide

ambities blijven werken bij haar toekomstige projecten om zich te engageren en de nodige stappen te zetten naargelang elk individueel project en de ligging ervan.



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

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



BEHEERSVERSLAG

EPRA Best Practices.

Prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling van de EPRA

Befimmo rapporteert volgens de EPRA¹ "Sustainability Best Practices Recommendations". Deze omvatten prestatiegegevensindicatoren over maatregelen op het vlak van milieu, sociale aspecten en governance, zoals samengevat in de tabel hierna.

De meest recente EPRA Sustainability Best Practices Recommendations zijn grotendeels gebaseerd op de Global Reporting Initiative (GRI) Standards (editie 2021) en op het Construction and Real Estate Sector Supplement Disclosure, wat betekent dat alle EPRA-indicatoren die in de tabel zijn opgenomen, gekoppeld zijn aan een GRI Standard. De tabel geeft aan waar de feitelijk gepubliceerde informatie te vinden is, door middel van verwijzingen naar paginanummers.

Befimmo deed een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht.

1. EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines - Derde versie september 2017.
2. Afval van gebouwen in exploitatie. Het cijfer voor 2020 verschilt van dat vermeld in het vorige Verslag, aangezien hierin ook afval verbonden aan bouwwerkzaamheden werd opgenomen.

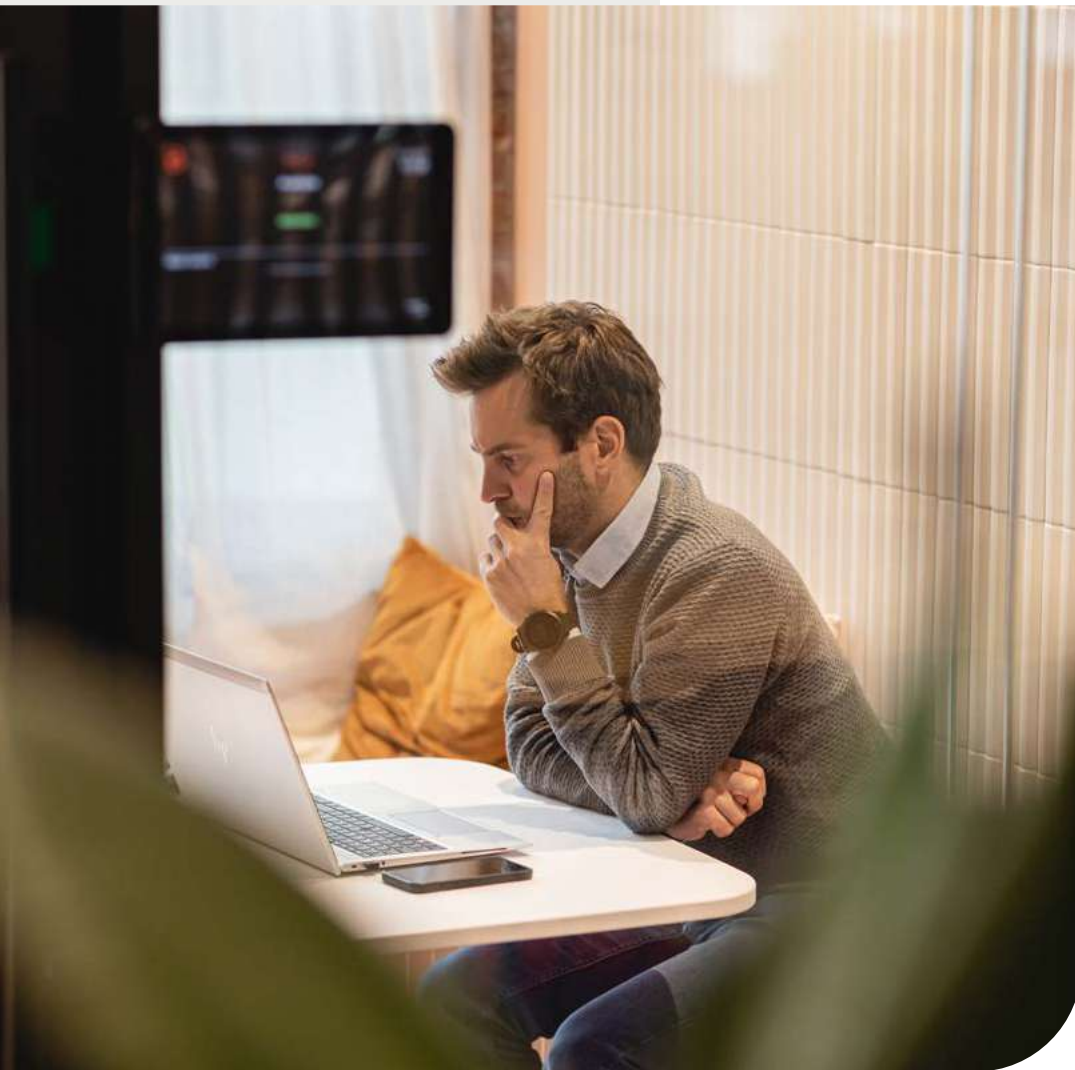
Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2021	Gegevens 2020	Pagina-ref.
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
✓	Elec-Abs not normalised	302-1	41,86 GWh	47,58 GWh	70-75, 253-256
✓	Elec-LfL not normalised	302-1	37,14 GWh	38,25 GWh	70-75, 253-256
✓	DH&C-Abs not normalised	302-1	2,19 GWh	1,82 GWh	70-75, 253-256
✓	DH&C-LfL not normalised	302-1	2,19 GWh	1,82 GWh	70-75, 253-256
✓	Fuels-Abs not normalised	302-1	58,18 GWh	52,48 GWh	70-75, 253-256
✓	Fuels-LfL not normalised	302-1	51,21 GWh	43,98 GWh	70-75, 253-256
✓	Energy-Int not normalised	CRE1	143 kWh/m ²	132 kWh/m ²	70-75, 253-256
✓	GHG-Dir-Abs	305-1	3 242 t CO ₂ e	3 451 t CO ₂ e	70-75, 253-256
✓	GHG-Indir-Abs - gebouw beheerd door de eigenaar	305-2	156 t CO ₂ e	192 t CO ₂ e	70-75, 253-256
✓	GHG-Indir-Abs - gebouw beheerd door de huurder	305-3	8 704 t CO ₂ e	7 176 t CO ₂ e	70-75, 253-256
	GHG-Dir-LfL	305-1	2 632 t CO ₂ e	2 285 t CO ₂ e	70-75, 253-256
	GHG-Indir-LfL - gebouw beheerd door de eigenaar	305-2	111 t CO ₂ e	118 t CO ₂ e	70-75, 253-256
	GHG-Indir-LfL - gebouw beheerd door de huurder	305-3	7 629 t CO ₂ e	6 517 t CO ₂ e	70-75, 253-256
✓	GHG-Int	CRE3	16,70 kg CO ₂ e /m ²	14,21 kg CO ₂ e/m ²	70-75, 253-256
✓	Water-Abs	303-5	103 867 m ³	140 665 m ³	77, 257
✓	Water-LfL	303-5	85 618 m ³	103 713 m ³	77, 257
✓	Water-Int	CRE2	175,83 l/m ²	213,80 l/m ²	77, 257
✓	Waste-Abs ²	306-4	Gerecycleerd: 402 ton	Gerecycleerd: 611 ton	78-79, 278
✓		306-4	Hergebruikt: 0 ton	Hergebruikt: 0 ton	78-79, 278
✓		306-4	Gecomposteerd: 3 ton	Gecomposteerd: 2 ton	78-79, 278
✓		306-5	Verbrand: 323 ton	Verbrand: 660 ton	78-79, 278
✓		306-5	Ingegraven of gestort: 0 ton	Ingegraven of gestort: 0 ton	78-79, 278
✓	Waste-LfL ²	306-4	Gerecycleerd: 34 307 ton	Gerecycleerd: 59 986 ton	78-79, 278
✓		306-4	Hergebruikt: 0 ton	Hergebruikt: 157 ton	78-79, 278
✓		306-4	Gecomposteerd: 3 ton	Gecomposteerd: 0 ton	78-79, 278
✓		306-5	Verbrand: 2 896 ton	Verbrand: 12 093 ton	78-79, 278
✓		306-5	Ingegraven of gestort: 4 ton	Ingegraven of gestort: 160 ton	78-79, 278

1. Een in het totaal inbegrepen gebouw met een oppervlakte van ±10.000 m² is verkocht in 2021. De geldigheid van het certificaat voor een tweede gebouw met een oppervlakte van 5.000 m² eindigde in 2021. Voor dit gebouw zal in 2022 een nieuw certificaat worden opgesteld.
2. De geldigheid van de certificaten voor drie van deze gebouwen, die een oppervlakte van 28.000 m² vertegenwoordigen, liep af in 2021. Twee ervan zullen in 2022 worden vernieuwd, terwijl het derde na renovatie zal worden vastgesteld.
3. Kantoorgebouwen in Vlaanderen en Wallonië komen niet in aanmerking voor het certificaat "verkoop en verhuur". De twee gebouwen in Luxemburg hebben wel een geldig certificaat, maar zonder "klasse". Zij worden dus als niet gecertificeerd beschouwd.
4. Als gevolg van een rekenfout is de loonkloof van de managers voor het jaar 2020, die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 en het Duurzaamheidsverslag 2020 is gepubliceerd, aangepast.

Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2021	Gegevens 2020	Pagina-ref.
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
✓	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New construction/ refurbishment Excellent 3 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment Excellent 3 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment Very Good 5 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment Very Good 6 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment Good 1 gebouw	BREEAM New construction/ refurbishment Good 3 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment Niet gecertificeerd 96 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment Niet gecertificeerd 95 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM In-Use Very Good 0 gebouw	BREEAM In-Use Very Good 2 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM In-Use Good 1 gebouw	BREEAM In-Use Good 1 gebouw	81, 259
✓			BREEAM In-Use Niet gecertificeerd 104 gebouwen	BREEAM In-Use Niet gecertificeerd 104 gebouwen	81, 259
✓			EPC B 4 gebouwen ¹	-	81, 259
✓			EPC C 11 gebouwen ²	-	81, 259
✓			EPC Niet gecertificeerd 90 gebouwen ³	-	81, 259
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
✓	Diversity-Emp (M/F)	405-1	54% (M) - 46% (F)	54% (M) - 46% (F)	88, 269
✓	Uitvoerend Comité	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
✓	Andere teamleden	405-2	53% (M) - 47% (F)	52% (M) - 48% (F)	88, 269
✓	Diversity-Pay (M/F)	405-2	30,2%	29,7%	88, 271
✓	Uitvoerend Comité	405-2	70,1%	70,1%	271
✓	Management	405-2	-8,9%	-13,9% ⁴	271
✓	Andere teamleden	405-2	32,3%	31,5%	271

Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2021	Gegevens 2020	Pagina-ref.
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
✓	Emp-Training	404-1	34,9 uur/jaar	9,3 uur/jaar	88, 270
✓	Uitvoerend Comité	404-1	87,8 uur/jaar	18,4 uur/jaar	270
✓	Management	404-1	116,0 uur/jaar	18,0 uur/jaar	270
✓	Andere teamleden	404-1	24,0 uur/jaar	6,9 uur/jaar	270
✓	Emp-Dev	404-3	100%	100%	88, 270
✓	Uitvoerend Comité	404-3	100%	100%	27a
✓	Management	404-3	100%	100%	270
✓	Andere teamleden	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.v.t.	Gov-Select	2-10	Narrative on process	Narrative on process	138
n.v.t.	Gov-Col	2-15	Narrative on process	Narrative on process	163-165

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



BEHEERSVERSLAG

Risicofactoren.

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een negatief effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap heeft genomen om erop te anticiperen, hun potentiële impact te beperken en ze om te buigen tot kansen. Ondernemen gaat gepaard met risico's nemen: het is niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's te elimineren noch van enig ander overblijvend risico dat door de Vennootschap en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders zou kunnen worden gedragen. Het globale economische en financiële klimaat en de huidige geopolitieke context kunnen bepaalde risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Befimmo versterken. Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was op het ogenblik van de opmaak van dit Jaarlijks Financieel Verslag en is slechts een weergave van de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd.

Voornaamste milieu-, sociale en governance risico's

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

MOGELIJKE IMPACT

E1. RISICO VERBONDEN AAN KLIMAATVERANDERING

Fysiek risico:

- Extreme weersomstandigheden (b.v. stormen, overstromingen, enz.)
- Veranderingen in neerslagpatronen en extreme variabiliteit in weerpatronen (b.v. verhoogde gemiddelde temperaturen, enz.)

Overgangsrisico:

- Hogere kosten van hulpbronnen (water, energie) en bouwmaterialen en -technieken (b.v. gebruik van geothermische energie, enz.)
- Toenemende regelgeving en verwachtingen van belanghebbenden inzake duurzaamheid (energie-efficiëntie, koolstofkosten, circulariteit, enz.)

Wij verwijzen naar pagina's 70 en 76 voor een beschrijving van de acties die de Vennootschap heeft ondernomen om de klimaatverandering tegen te gaan.

Acheteruitgang van gebouwen (P3) en mogelijke waardedaling van gebouwen (P1).

Onderbreking of vertraging van bouwwerkzaamheden (S3).

Veroudering van gebouwen (P3) en mogelijke vermindering van de waarde van gebouwen (P1).

Bijkomende investeringen en kosten die hogere kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen in lopende projecten.

Bijkomende vereisten om toegang te krijgen tot financiering (F1).

E2. MILIEURISICO

Op bouwterreinen bestaat het risico van water- en bodemverontreiniging door de aanwezigheid van koolwaterstoffen, chemicaliën, enz.

Er is ook een risico van luchtverontreiniging door stofemissies, fijne deeltjes, enz.

Herontwikkelingsprojecten kunnen gevolgen hebben voor de biodiversiteit door het verlies van vegetatie als gevolg van bodemafdekking.

Wij verwijzen naar pagina's 79 en 80 voor een beschrijving van de acties die de Vennootschap heeft ondernomen om de vervuiling en de druk op de biodiversiteit te verminderen.

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap en risico op geschillen.

Verlies van erkenningen (certificeringen, enz.).

E3. SOCIAAL RISICO

Ondanks de beleidslijnen en procedures (zoals het charter, de ethische code, de gedragscode voor leveranciers, enz.) die Befimmo heeft ingevoerd, kan ze het risico niet volledig uitsluiten dat haar tegenpartijen de ethische normen van Befimmo niet voluit naleven.

Risico gekoppeld aan de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van het team.

Wij verwijzen naar het hoofdstuk Corporate Governance (pagina 129) en naar het hoofdstuk "Zorg dragen voor het team en de gemeenschap" (pagina 85) voor bijkomende informatie.

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.

05

Niet-financiële staten.

Befimmo



05

Niet-financiële staten.



ESG-FUNDAMENTEN: INDEX VAN DE GRI-INHOUD	245
MILIEUPRESTATIES	248
1. TCFD-aanbevelingen	248
2. Milieu-indicatoren	252
3. Methode	260
SOCIALE PRESTATIES	264
1. Engagement ten aanzien van betrokken partijen	264
2. Sociale indicatoren	269
GOVERNANCE	273
ACTIEPLAN 2030	274
VERSLAG INZAKE BEPERKT NAZICHT	276

ESG-fundamenten: Index van de GRI-Inhoud

Verklaring van gebruik	Befimmo heeft de informatie die in deze index van de GRI-inhoud wordt vermeld, gerapporteerd voor de periode van 1 januari 2021 tot 31 december 2021, met verwijzing naar de GRI-normen (GRI Standards).			
GRI 1 gebruikt	GRI 1: Basisprincipes 2021			
GRI-norm	Verklaring	Referentie	Extern nazicht ¹	DOD
GRI 2: Algemene informatie-verstrekking 2021	2-1 Organisatorische details	278		
	2-2 Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie	286		
	2-3 Verslagperiode, frequentie en contactpunt	286		
	2-4 Herformuleringen van informatie	287		
	2-5 Externe assurance	276	V	
	2-6 Activiteiten, waardeketen en overige zakelijke relaties	17, 35, 45		
	2-7 Werknemers	85, 269		
	2-8 Werknemers die geen werknemers zijn	269		
	2-9 Bestuursstructuur en -samenstelling	130		
	2-10 Benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	138		5,16
	2-11 Voorzitterschap van het hoogste bestuurslichaam	138		16
	2-12 Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het beheer van de effecten	138		
	2-13 Delegatie van verantwoordelijkheid voor het beheer van de effecten	138		
	2-14 Rol van het hoogste bestuursorgaan bij duurzaamheidsrapportage	57		
	2-15 Belangenconflicten	163		16
	2-16 Communicatie van kritieke punten van zorg	160		
	2-17 Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	131		4,16
	2-18 Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuurslichaam	139		
	2-19 Beloningsbeleid	141, 148		
	2-20 Proces ter bepaling van de bezoldiging	148		
	2-21 Jaarlijkse totale vergoedingsratio	271		
	2-22 Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	20, 54		16
	2-23 Beleidsverbintenissen	64		16
	2-24 Inbedding van beleidsverbintenissen	64		16
	2-25 Processen om negatieve effecten te verhelpen	60, 61, 140		16
	2-26 Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheid	61, 62, 160		16
	2-27 Naleving van wet- en regelgeving	61, 87, 272		16
	2-28 Lidmaatschap van verenigingen	264		17
	2-29 Benadering van betrokkenheid van belanghebbenden	264		17
	2-30 Collectieve arbeidsovereenkomsten	87		8
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-1 Proces om materiële onderwerpen te bepalen	60		
	3-2 Lijst van materiële onderwerpen	62		
	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	60, 274		
GRI 201: Economische prestaties 2016	201-1 Directe economische waarde die wordt gegenereerd en gedistribueerd	94, 184	V ²	1,5,8
	201-2 Financiële implicaties en andere risico's en mogelijkheden als gevolg van de klimaatverandering	180, 248	V ²	8,13
	201-3 Verplichtingen uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen en andere pensioenregelingen	223, 225	V ²	8
GRI 205: Anti-corruptie 2016	205-2 Communicatie en opleiding over anti-corruptiebeleid en -procedures	64		16
	205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen	0 incidenten		16

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling doet Befimmo beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Het verslag bevindt zich op pagina 276 van het huidige Verslag.

2 Externe controle enkel op het "Geconsolideerd overzicht van de financiële staat" (Verslag van de Commissaris op pagina 234).

GRI 206: Concurrentie-verstorend gedrag 2016	206-1	Juridische stappen wegens concurrentiebeperkend gedrag, antitrust- en monopoliepraktijken	0 juridische stappen		16
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	253	✓	7,8,12,13
	302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	253		7,8,12,13
	302-3	Energie-intensiteit	253	✓	7,8,12,13
	302-4	Vermindering van het energieverbruik	253		7,8,12,13
	302-5	Vermindering van de energiebehoeften van producten en diensten	253		7,8,12,13
GRI 303: Water en afvalwater 2018	303-3	Wateronttrekking	77		6,12
	303-5	Waterverbruik	257	✓	6,12
GRI 305: Uitstoot 2016	305-1	Directe (Scope 1) broeikasgasuitstoot	252	✓	3,12,13,15
	305-2	Indirecte (Scope 2) broeikasgasuitstoot door energie	252	✓	3,12,13,15
	305-3	Andere indirecte (Scope 3) broeikasgasuitstoot	252	✓	3,12,13,15
	305-4	Intensiteit van de broeikasgasuitstoot	252	✓	13,15
	305-5	Vermindering van broeikasgasuitstoot	252		13,15
GRI 306: Afval 2020	306-1	Afvalproductie en significante afvalgerelateerde effecten	78		3,6,11,12
	306-2	Beheer van significante afvalgerelateerde effecten	78		3,8,11,12
	306-3	Geproduceerd afval	258	✓	3,6,11,12
	306-4	Afval onttrokken aan verwijdering	258	✓	3,11,12
	306-5	Afval bestemd voor verwijdering	258	✓	3,6,11,12
GRI 308: Milieu-evaluatie van de leveranciers 2016	308-1	Nieuwe leveranciers die aan de hand van milieucriteria zijn geselecteerd	66		12
	308-2	Negatieve milieueffecten in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	66		12
GRI 401: Tewerkstelling 2016	401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en personeelsverloop	88, 271	✓	5,8,10
	401-2	Voordelen voor voltijdse werknemers die niet worden verstrekt aan tijdelijke of deeltijdse werknemers	87		3,5,8
GRI 402: Arbeid-/Management-verhoudingen 2016	402-1	Minimale opzegtermijnen in verband met operationele veranderingen	87		8
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2018	403-1	Beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	89		3,8
	403-3	Bedrijfsgeneeskundige diensten	89		3,8
	403-4	Participatie, raadpleging en communicatie van werknemers inzake gezondheid en veiligheid op het werk	89		3,8,16
	403-5	Opleiding van werknemers inzake veiligheid en gezondheid op het werk	89, 90		3,4,8
	403-6	Bevordering van de gezondheid van werknemers	89		3
	403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks voortvloeien uit zakenrelaties	89		3,8
	403-8	Werknemers die onder een beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk vallen	89		3,8
	403-9	Arbeidsgerelateerde letsels	90, 272	✓	3,8,16
	403-10	Werkgerelateerde slechte gezondheid	272		3,8,16
	404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar per werknemer	88, 270	✓	4,5,8,10
GRI 404: Opleiding en onderwijs 2016	404-2	Programma's voor de verbetering van de vaardigheden van werknemers en programma's voor bijstand bij overgang	87		8
	404-3	Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestaties en loopbaanontwikkeling	270	✓	5,8,10
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen 2016	405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	88, 269		5,8
	405-2	Verhouding tussen basissalaris en beloning van vrouwen en mannen	88, 271	✓	5,8,10
GRI 406: Niet-discriminatie 2016	406-1	Gevallen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen	87		5,8,16
GRI 407: Vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen 2016	407-1	Activiteiten en leveranciers waar het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen	64, 66, 87		8

GRI 408: Kinderarbeid 2016	408-1	Activiteiten en leveranciers waarbij een aanzienlijk risico bestaat op gevallen van kinderarbeid	64, 66, 87		5,8,16
GRI 409: Gedwongen of verplichte arbeid 2016	409-1	Activiteiten en leveranciers waarbij een aanzienlijk risico bestaat op gevallen van gedwongen of verplichte arbeid	64, 66, 87		5,8
GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016	413-1	Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	93	V	4,17
	413-2	Activiteiten met aanzienlijke daadwerkelijke en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen	93		1
GRI 414: Maatschappelijke evaluatie van de leveranciers 2016	414-1	Nieuwe leveranciers die zijn gescreend aan de hand van sociale criteria	66		5,8,16
	414-2	Negatieve sociale gevolgen in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	66		5,8,16
GRI 415: Publiek beleid 2016	415-1	Politieke bijdragen	265		16,17
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016	416-1	Beoordeling van de gezondheids- en veiligheidseffecten van product- en dienstencategorieën	92, 272	V	3
	416-2	Gevalen van niet-naleving van de gezondheids- en veiligheidseffecten van producten en diensten	92, 272	V	16
GRI 417: Marketing en etikettering 2016	417-1	Eisen inzake informatie en etikettering van producten en diensten	81, 259		12
	417-2	Niet-naleving van de voorschriften inzake informatie en etikettering van producten en diensten	0 incidenten		16
	417-3	Voorvallen van niet-naleving betreffende marketingcommunicatie	0 incidenten		16
GRI 418: Privacy van de klant 2016	418-1	Gegronde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en verlies van klantgegevens	64, 167		

SECTORSPECIFIEKE VERKLARING: CONSTRUCTION & REAL ESTATE (CRESS)

Categorie	Verklaring		Referentie	Extern nazicht ¹	DOD
Milieu	CRE1	Energie-intensiteit van de gebouwen	253	V	7,8,12,13
	CRE2	Waterintensiteit van de gebouwen	257	V	6,8,12
	CRE3	Intensiteit van de broeikasgassen van de gebouwen	253	V	13,15
Product-verantwoordelijkheid	CRE8	Type en aantal certificaties, ratings en labels voor nieuwe constructies, management, bezetting en herontwikkeling	259	V	4,6,7,8,10, 11,12,13

¹ Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling doet Befimmo beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Het verslag bevindt zich op pagina 276 van het huidige Verslag.

Milieuprestaties

TCFD-aanbevelingen

GOVERNANCE	STRATEGIE	RISICOBEBEER	INDICATOREN EN DOELSTELLINGEN
Informatieverschaffing over hoe de organisatie omgaat met klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	Informatieverschaffing over de feitelijke en potentiële gevolgen van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten voor de activiteiten, de strategie en de financiële planning van de organisatie, indien dergelijke informatie van wezenlijk belang is.	Informatieverschaffing over hoe de organisatie klimaatgerelateerde risico's identificeert, beoordeelt en beheert.	Informatieverschaffing over de indicatoren en doelstellingen die worden gebruikt om relevante klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen en te beheren, indien deze informatie van wezenlijk belang is.

GOVERNANCE

Toezicht van de Raad

De Raad van Bestuur stuurt de ESG-strategie, met inbegrip van klimaat- en duurzaamheidsgerelateerde aspecten. Hij bepaalt en keurt budgetten goed en neemt belangrijke beslissingen in verband met deze strategie.

Het Auditcomité is verantwoordelijk voor het toezicht op het risicobeheer, terwijl het Benoemings- en Remuneratiecomité belast is met het bepalen van de variabele beloning van de leden van het Uitvoerend Comité die gekoppeld is aan ESG-doelstellingen.

Toezicht van het Management

De ESG-Cel bestaat uit zeven personen, inclusief de vier leden van het Uitvoerend Comité (de CEO, de CFO, de COO en de General Counsel & Secretary General). De Head of Environmental Management (HEM), de Head of Transformation & Impact (HT&I) en de Head of Human Resources (HHR) (vanaf 2022) maken ook deel uit van deze Cel. De Cel komt ten minste drie keer per jaar bijeen. Duurzaamheidsthema's worden ook om de twee weken besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité en van de Managers.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

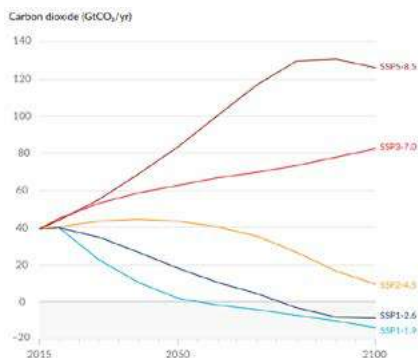
Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Governance	
a) Beschrijf het toezicht van de raad op klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	CDP-vraag C1.1b ESG-governancestructuur, p.57
b) Beschrijf de rol van het management bij de beoordeling en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	CDP-vragen C1.2, C1.2a ESG-governancestructuur, p.57

STRATEGIE EN RISICOBEBEER

Sinds de industriële revolutie heeft de accumulatie van broeikasgassen in de atmosfeer op een nooit eerder gezien niveau geleid tot een klimaatverandering met talrijke gevolgen. Om de opwarming van de aarde tot minder dan 1,5°C te beperken en zo de gevolgen ervan te beperken, wordt bovendien geleidelijk beleid ingevoerd om de economie in de richting van een koolstofarme overgang te sturen.

- Deze trends brengen twee soorten risico's en opportuniteiten met zich mee:
- > fysiek: risico's en opportuniteiten die verband houden met de blootstelling aan de fysieke gevolgen van de klimaatverandering (stijging van de zeespiegel, warmtekoepels, droogtes, enz.)
 - > overgang: gevolgen van de overgang naar een koolstofarme wereld (regelgeving, politiek, marktontwikkelingen, enz.)

TOEKOMSTIGE JAARLIJKSE UITSTOOT VAN CO₂ IN VIJF ILLUSTRATIEVE SCENARIO'S (BRON: 6^{DE} VERSLAG VAN HET IPCC / WERKGROEP I)



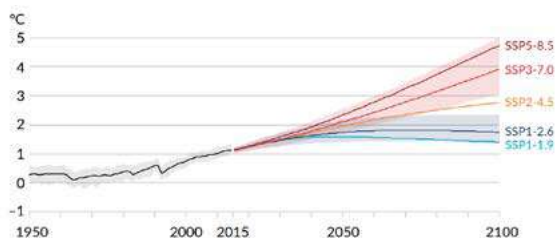
Fysieke risico's en mogelijkheden

De portefeuille van Befimmo wordt steeds meer blootgesteld aan extreme weersomstandigheden, zoals overstromingen, stormen en hagel. Deze weersomstandigheden komen steeds vaker voor en worden steeds heviger. Deze evolutie dwingt de Vennootschap om preventieve maatregelen te nemen, aangezien ze zowel de stevigheid van de gebouwen als de veiligheid van de bewoners beïnvloeden.

Om te begrijpen in welke mate de core-portefeuille van Befimmo blootgesteld is aan toekomstige weerspatronen en natuurgevaren, voerde de Vennootschap een analyse uit met behulp van de GRESB-tool. Deze tool gebruikt de databank "Munich Re" als informatiebron. De analyse van de fysieke risico's is gebaseerd op drie wetenschappelijke klimaatscenario's die door het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) zijn aangenomen:

- > RCP2.6: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 1,3 tot 2,4°C
- > RCP4.5: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 2,1 tot 3,5°C
- > RCP8.5: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 3,3 tot 5,7°C

VERANDERING VAN DE MONDIALE OPPERVLAKTETEMPERATUUR TEN OPZICHTE VAN 1850-1900 (BRON: 6^{DE} VERSLAG VAN HET IPCC / WERKGROEP I)



Het antwoord van Befimmo op de fysieke impact is als volgt:

- > een fysieke klimaatrisicobeoordeling uitvoeren om te bepalen welke core-activa moeten worden opgewaardeerd
- > voor elk kritieke activa een evaluatie verrichten om te bepalen welke maatregelen moeten worden genomen om de geïdentificeerde risico's te beperken
- > het risico te verzekeren door middel van verzekeringspolissen die de portefeuille dekken tegen huurderving ten gevolge van natuurrampen zoals overstromingen, branden en stormen, met een totale verzekerde waarde die ten minste even hoog is als de balanswaarde van de activa

Overgangsrisico's en -opportuniteiten

De COP21 (2015) heeft het mogelijk gemaakt een doelstelling vast te stellen om de opwarming van de aarde als gevolg van menselijke activiteiten tegen 2100 “aanzienlijk onder” 2°C te stabiliseren (ten opzichte van de temperatuur van het pre-industriële tijdperk) en zelfs te streven naar een beperking van deze temperatuurstijging tot 1,5°C.

Op 13 november 2021 werd in Glasgow de COP26 afgesloten, waarbij alle landen het eens werden over het klimaatpact van Glasgow om de 1,5°C-grens te handhaven en de resterende elementen van de Paris Agreement af te ronden.

Het klimaatpact van Glasgow, in combinatie met de toegenomen ambitie en actie van de landen, betekent dat de 1,5°C-doelstelling in zicht blijft en biedt een kans om de maatregelen ter bestrijding van de klimaateffecten op te voeren, maar die doelstelling kan alleen worden bereikt door gezamenlijke en onmiddellijke wereldwijde inspanningen.

Om deze doelstellingen op Europees niveau te bereiken, zou de uitstoot van broeikasgassen tegen 2050 met 80-95% moeten worden teruggedrongen ten opzichte van het uitstootniveau van 1990. Europa heeft echter moeite om deze ambitieuze doelstelling te handhaven, wat de Europese Raad er eind 2020 toe heeft gebracht de Europese doelstelling om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 te verminderen, te verhogen. Deze Europese doelstelling was aanvankelijk vastgesteld op -40% en werd later aangepast tot -55% om de doelstelling van beperking van de temperatuurstijging tot 1,5°C te halen. Volgens de effectbeoordeling van de Europese Commissie moeten de grootste inspanningen om de doelstelling van -55% te bereiken, geleverd worden door de bouwsector en de elektriciteitsproductie. Het engagement van België in dit proces heeft geleid tot de ontwikkeling van een koolstofarme strategie voor 2050. Voor de tertiaire sector streeft elk gewest ernaar om tegen 2050 een energieneutraal of koolstofneutraal gebouwenbestand te hebben op het vlak van verwarming, warm water, koeling en verlichting.

Deze Europese doelstellingen zullen de renovaties in de gebouwenportefeuilles zeker versnellen. Een bedrijf dat geen rekening houdt met klimaatrisico's kan reputatieschade en financieel verlies lijden. Activa zouden hun aantrekkelijkheid verliezen aangezien de gebruikers niet langer enkel op zoek zijn naar comfortabele en mooi uitzienende werkruimten. De wereldwijde tendens onder gebruikers om verhuurders uit te dagen de milieuprestaties van hun gebouwen te verbeteren, neemt snel toe. Een vermindering van de aantrekkelijkheid van de activa kan dan ook leiden tot een daling van het verhuurpotentieel van gebouwen, wat uiteindelijk leidt tot een daling van de inkomsten en de waarde van een bedrijf. Naast het bewustzijn van de klimaatverandering bepalen ook kostenoverwegingen, als gevolg van een verhoging van de milieueffingen, het gedrag van de gebruikers.

Het antwoord van Befimmo op de overgangsimpact is als volgt:

- > Voortdurend toezicht op en naleving van de geldende wetten en normen
- > Deelnemen aan sectororganen om opkomende wetgeving in een vroeg stadium op te volgen en de voorkeuren van de gebruikers voortdurend te analyseren
- > De koolstofvoetafdruk van de Vennootschap in haar waardeketen evalueren, een strategie bepalen om die voetafdruk te verkleinen en actiemiddelen identificeren

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Strategie	
a) Beschrijf de klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten die de organisatie heeft geïdentificeerd voor de korte, middellange en lange termijn.	CDP-vragen C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a
b) Beschrijf de impact van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op de activiteiten, strategie en financiële planning van de organisatie.	CDP-vragen C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4, C3.4a
c) Beschrijf de veerkracht van de strategie van de organisatie, rekening houdend met verschillende klimaatgerelateerde scenario's, waaronder een 2°C of lager scenario.	CDP-vragen C3.2, C3.2a Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.70

Risicobeheer		
a)	Beschrijf de processen van de organisatie voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
b)	Beschrijf de processen van de organisatie voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
c)	Beschrijf hoe de processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's zijn geïntegreerd in het algehele risicobeheer van de organisatie.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a

INDICATOREN EN DOELSTELLINGEN

Details over onze uitstoot zijn te vinden onder "Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering" op pagina's 70 en 252 van dit Verslag. Onze meest recente CDP klimaatvragenlijst bevat details over de methodologieën, de inspanningen voor de beperking van en de aanpassing aan de klimaatverandering. Beide documenten zijn beschikbaar op de website van Befimmo.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD		Befimmo's informatieverschaffing
Indicatoren en doelstellingen		
a)	Maak bekend welke maatstaven de organisatie gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen in overeenstemming met haar strategie en risicobeheerproces.	CDP-vragen C4.2, C4.2b, C9.1
b)	Vermeld de Scope 1-, Scope 2- en, indien van toepassing, Scope 3-uitstoot van broeikasgassen (BKG) en de daaraan verbonden risico's.	CDP-vragen C6.1, C6.3, C6.5 Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.70 Milieuprestaties, p.252
c)	Beschrijf de doelstellingen die de organisatie hanteert om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beheren en de prestaties ten opzichte van de doelstellingen.	CDP-vragen C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b

Milieu-indicatoren

Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

KOOLSTOFVOETAFDruk

GHG Protocol categorieën		Eenheden	GRI Standard	Extern nazicht	2021	2018
Scope 1	Bedrijfsfaciliteiten	tCO ₂ e	305-1	V	3 245	4 851
	Bedrijfsvoertuigen	tCO ₂ e	305-1	V	195	240
	Lekkage van koelmiddelen	tCO ₂ e	305-1	V	1 615	1 615
Scope 2	Elektriciteit - market-based en location-based	tCO ₂ e	305-2	V	155	310
Scope 3	Ingekochte goederen en diensten	tCO ₂ e	305-3	V	5 580	3 910
	Kapitaalgoederen	tCO ₂ e	305-3	V	157 880	20 840
	Brandstof- en energiegerelateerde activiteiten	tCO ₂ e	305-3	V	120	330
	Upstream vervoer en distributie	tCO ₂ e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Operationeel afval	tCO ₂ e	305-3	V	1 606	2 675
	Zakenreizen	tCO ₂ e	305-3	V	1	45
	Woon-werkverkeer van werknemers	tCO ₂ e	305-3	V	15	40
	Upstream gehuurde activa	tCO ₂ e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Downstream vervoer en distributie	tCO ₂ e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Verwerking van verkochte producten	tCO ₂ e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Gebruik van verkochte producten	tCO ₂ e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	End-of-life behandeling van verkochte producten	tCO ₂ e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Downstream gehuurde activa	tCO ₂ e	305-3	V	8 705	7 425
	Franchises	tCO ₂ e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Investerings	tCO ₂ e	305-3	V	95	0

CO₂E-UITSTOOT VERBODEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO

	Eenheden		2021	2020	2019	2018
Corporate oppervlakte Befimmo	m ²	V	1 668,00	1 668,00	1 668,00	1 668,00
# personen (PP)	#	V	98,20	83,42	82,78	77,52
Totale uitstoot verboden aan directe energie	tCO ₂ e	V	274,44	234,68	314,98	320,97
Waarvan totale uitstoot voor verwarming (Befimmo Goemaere & Central)	tCO ₂ e	V	22,93	17,52	18,63	18,10
Uitstoot PP (verwarming)	tCO ₂ e/PP	V	0,23	0,21	0,23	0,23
Uitstoot per m ² (verwarming)	kgCO ₂ e/m ²	V	13,75	10,50	11,17	10,85
Waarvan uitstoot dieselwagens ¹	tCO ₂ e	V	195,98	184,05	247,22	278,48
Waarvan uitstoot benzine- en CNG-wagens ¹	tCO ₂ e	V	50,72	32,92	49,01	24,39
Waarvan uitstoot elektrische wagens ¹	tCO ₂ e	V	4,81	0,19	0,12	-
Totale uitstoot verboden aan indirecte energie	tCO ₂ e	V	22,69	17,29	18,83	18,02
Waarvan totale uitstoot elektriciteit (Befimmo Goemaere & Central)	tCO ₂ e	V	22,69	17,29	18,72	17,91
Uitstoot PP	tCO ₂ e/PP	V	0,23	0,21	0,23	0,23
Uitstoot per m ²	kg/m ²	V	13,60	10,36	11,22	10,74
Totale uitstoot verboden aan reizen en papierverbruik	tCO ₂ e	V	1,72	1,68	63,19	30,86
Vlieguren korte afstand	tCO ₂ e	V	-	0,37	4,38	1,69
Vlieguren lange afstand	tCO ₂ e	V	1,09	-	54,73	25,18
Hogesnelheidstrein	tCO ₂ e	V	0,02	0,52	0,66	0,79
Niet-Befimmo wagens	tCO ₂ e	V	-	-	1,42	0,97
Papierverbruik	tCO ₂ e	V	0,61	0,79	2,00	2,23

1 De tabel van de uitstootfactoren is te vinden in de methode hierna.

ENERGIEVERBRUIK EN GERELATEERDE BKG-UITSTOOT

Alle met een **V** gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

EPRA SPM		GRI	2008	2007	2018	2019	2020	2021	Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Totaal portefeuille		Oppervlakte	843.569 m²	938.558 m²	905.979 m²	910.593 m²	780.567 m²	789.642 m²	100.420 m²	419.908 m²	269.314 m²
Totaal - Absolute		Totaal energieverbruik van de gebouwen	19.646 GWh	13.071 GWh	128.03 GWh	111.98 GWh	101.87 GWh	102.24 GWh	12.24 GWh	56.56 GWh	33.44 GWh
		Totaal brandstofverbruik	Fuels-Abs 302-1	69.13 GWh	64.07 GWh	54.95 GWh	52.48 GWh	58.18 GWh	8.42 GWh	33.47 GWh	16.29 GWh
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk	DH&C-Abs 302-1	0.00 GWh	3.55 GWh	2.41 GWh	1.82 GWh	2.19 GWh	0.00 GWh	0.93 GWh	1.25 GWh
		Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen	Elec-Abs 302-1	50.53 GWh	65.60 GWh	63.07 GWh	64.95 GWh	41.86 GWh	3.81 GWh	22.16 GWh	15.89 GWh
		BKG-uitstoot op totaal energieverbruik (markt-based)		21.887 tCO ₂ e	12.742 tCO ₂ e	12.680 tCO ₂ e	11.086 tCO ₂ e	10.820 tCO ₂ e	1.870 tCO ₂ e	6.708 tCO ₂ e	3.555 tCO ₂ e
		BKG-uitstoot op totaal energieverbruik (location-based)		27.132 tCO ₂ e	23.450 tCO ₂ e	22.892 tCO ₂ e	19.831 tCO ₂ e	20.315 tCO ₂ e	2.476 tCO ₂ e	11.191 tCO ₂ e	6.700 tCO ₂ e
Totaal - Intensity		Per meter	377.441 m²	746.259 m²	768.359 m²	683.487 m²	634.847 m²	624.988 m²	56.746 m²	379.623 m²	188.899 m²
		Intensiteit energieverbruik van de gebouwen	Energy-Int CRE1	221.6 kWh/m²	150.7 kWh/m²	147.9 kWh/m²	132.1 kWh/m²	143.0 kWh/m²	135.8 kWh/m²	139.6 kWh/m²	151.8 kWh/m²
		Intensiteit primaire energie van de gebouwen		3.689 kWh/m²	2.615 kWh/m²	2.562 kWh/m²	2.471 kWh/m²	2.314 kWh/m²	202.2 kWh/m²	225.8 kWh/m²	248.3 kWh/m²
		Intensiteit BKG-uitstoot van energieverbruik van gebouwen (markt-based)	GHG-Int CRE3	37.05 kgCO ₂ /m²	14.20 kgCO ₂ /m²	14.53 kgCO ₂ /m²	13.76 kgCO ₂ /m²	14.21 kgCO ₂ /m²	19.5 kgCO ₂ /m²	15.9 kgCO ₂ /m²	16.5 kgCO ₂ /m²
		Intensiteit BKG-uitstoot van energieverbruik van gebouwen (location-based)		50.24 kgCO ₂ /m²	26.43 kgCO ₂ /m²	26.20 kgCO ₂ /m²	27.90 kgCO ₂ /m²	28.34 kgCO ₂ /m²	27.2 kgCO ₂ /m²	27.5 kgCO ₂ /m²	30.4 kgCO ₂ /m²
		Per meter	288.287 m²	580.412 m²	610.749 m²	592.551 m²	616.256 m²				
Totaal - LUL		Totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2021)	31.77 GWh	44.95 GWh	47.51 GWh	46.44 GWh	51.21 GWh				
		Totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = koelingscp)									
		Fuels-LUL 302-1	43.13 GWh	41.87 GWh	42.36 GWh	41.48 GWh	43.98 GWh				
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = 2021)		-26.4%	12.1%	11.7%	16.4%		V		
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = koelingscp)		0.00 GWh	2.19 GWh	2.19 GWh	2.19 GWh				
		Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = koelingscp)		0.00 GWh	3.55 GWh	2.41 GWh	2.08 GWh				
		LUL-BL-LUL totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk	DH&C-LUL 302-1	-	-38.4%	-9.2%	5.3%	20.4%		V	
		Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2021)		21.48 GWh	33.94 GWh	36.09 GWh	35.55 GWh				
		Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = koelingscp)		29.22 GWh	40.17 GWh	43.24 GWh	42.01 GWh				
		LUL-BL-LUL totaal elektriciteitsverbruik	Elec-LUL 302-1	-26.5%	-15.5%	-16.5%	-15.4%	-2.9%			V

[illegible]

EPRA SPM		GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021	Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Scope 2 - Absolute	Parimeter		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
Scope 2 - LUL	Warmtenetwerk		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
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen		2187 GWh	26,89 GWh	28,78 GWh	22,27 GWh	18,65 GWh	14,74 GWh	2,95 GWh	8,43 GWh	2,76 GWh
	Herneembare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de eigenaar		0 MWh	260 MWh	247 MWh	354 MWh	353 MWh	257 MWh	0 MWh	259 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit ter plaatse opgewekt en verbruikt door de eigenaar (vermischingsopstelling)		0 MWh	298 MWh	430 MWh	337 MWh	203 MWh	298 MWh	0 MWh	0 MWh	298 MWh
	Herneembare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar		0 MWh	0 MWh	1 MWh	3 MWh	4 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door eigenaar (vermischingsopstelling)		0 MWh	68 MWh	38 MWh	76 MWh	59 MWh	117 MWh	0 MWh	0 MWh	117 MWh
	Herneembare elektriciteit opgewekt buiten het bedrijfsterrein en aangeleicht door de eigenaar		16.903 MWh	15.999 MWh	18.963 MWh	17.997 MWh	15.654 MWh	12.073 MWh	1.999 MWh	8.201 MWh	1.873 MWh
	Herneembare elektriciteit opgewekt buiten het bedrijfsterrein, aangeleicht door de eigenaar, voor mobiliteitsbedrijven		0 MWh	5 MWh	10 MWh	20 MWh	24 MWh	35 MWh	3 MWh	32 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit aangeleicht door eigenaar		0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Herneembare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder		0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
Scope 2 - Intensity	Herneembare elektriciteit, opgewekt buiten het bedrijfsterrein en aangeleicht door de huurder		2.642 MWh	7.895 MWh	7.358 MWh	2.332 MWh	1.667 MWh	879 MWh	179 MWh	0 MWh	701 MWh
	Andere elektriciteit aangeleicht door huurder		2.322 MWh	2.514 MWh	1.826 MWh	1344 MWh	963 MWh	780 MWh	780 MWh	0 MWh	0 MWh
	waaronder elektriciteit voor gedeelde diensten en gemeenschappelijke ruimten		12,10 GWh	13,76 GWh	14,82 GWh	10,48 GWh	9,84 GWh	6,23 GWh	1,37 GWh	3,90 GWh	0,96 GWh
	waaronder elektriciteit voor private ruimten van de huurders		878 GWh	13,13 GWh	15,96 GWh	11,59 GWh	8,81 GWh	7,91 GWh	1,58 GWh	4,53 GWh	1,80 GWh
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)	GHG-Indir-Abs	5.654 tCO ₂ e	590 tCO ₂ e	4.863 tCO ₂ e	4.449 tCO ₂ e	3.271 tCO ₂ e	2.851 tCO ₂ e	590 tCO ₂ e	1.684 tCO ₂ e	550 tCO ₂ e
	Parimeter		119.736 m²	210.312 m²	282.418 m²	206.875 m²	138.925 m²	149.428 m²	36.018 m²	106.384 m²	7.026 m²
	Brutooppervlakte		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
	waaronder warmtenetwerk		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	waaronder elektriciteit voor gedeelde diensten en gemeenschappelijke ruimten		52,0 kWh/m²	54,5 kWh/m²	62,6 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
	waaronder elektriciteit voor private ruimten van de huurders		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
Scope 2 - LUL	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)		3,44 kg CO ₂ e/m²	1,85 kg CO ₂ e/m²	1,41 kg CO ₂ e/m²	1,9 kg CO ₂ e/m²	0,92 kg CO ₂ e/m²	0,91 kg CO ₂ e/m²	3,78 kg CO ₂ e/m²	0,00 kg CO ₂ e/m²	0,00 kg CO ₂ e/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)		30,36 kg CO ₂ e/m²	17,65 kg CO ₂ e/m²	16,97 kg CO ₂ e/m²	17,53 kg CO ₂ e/m²	15,15 kg CO ₂ e/m²	14,82 kg CO ₂ e/m²	11,9 kg CO ₂ e/m²	15,8 kg CO ₂ e/m²	14,8 kg CO ₂ e/m²
	Parimeter		97.886 m²	23.847 m²	142.859 m²	141.234 m²	141.584 m²				
	Totaal voor grenslappende sites (jaar = 2021)		701 GWh	8,31 GWh	10,36 GWh	10,25 GWh	10,25 GWh				
	Totaal voor grenslappende sites (jaar = kolomtop)		1031,9%	937,9%	1197,3%	1055,7%					
	Lie-for-Like evolutie (kWh)		-32%	-14,4%	-16,0%	-14,4%					
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor grenslappende sites (jaar = 2021)		76 tCO ₂ e	141 tCO ₂ e	141 tCO ₂ e	140 tCO ₂ e	111 tCO ₂ e				
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor grenslappende sites (jaar = kolomtop)		138 tCO ₂ e	218 tCO ₂ e	227 tCO ₂ e	191 tCO ₂ e	118 tCO ₂ e				
	Lie-for-Like evolutie (market-based)	GHG-Indir-LUL	-51,5%	-35,2%	-37,8%	-26,6%	-6,4%				
	Lie-for-Like evolutie (location-based)		-46,6%	4,1%	-0,7%	-14,4%	-2,9%				
Scope 1+2 - Intensity	Parimeter		74.264 m²	210.312 m²	230.280 m²	205.633 m²	158.525 m²	149.428 m²	36.018 m²	106.384 m²	7.026 m²
Scope 1+2 - Intensity	Totaal operationele energie		202,6 kWh/m²	181,6 kWh/m²	174,6 kWh/m²	167,1 kWh/m²	154,4 kWh/m²	163,5 kWh/m²	142,6 kWh/m²	164,0 kWh/m²	24,34 kWh/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)		29,35 kg CO ₂ e/m²	16,47 kg CO ₂ e/m²	15,63 kg CO ₂ e/m²	16,61 kg CO ₂ e/m²	15,90 kg CO ₂ e/m²	18,59 kg CO ₂ e/m²	21,05 kg CO ₂ e/m²	17,9 kg CO ₂ e/m²	33,54 kg CO ₂ e/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)		60,46 kg CO ₂ e/m²	32,77 kg CO ₂ e/m²	30,97 kg CO ₂ e/m²	33,33 kg CO ₂ e/m²	31,13 kg CO ₂ e/m²	32,80 kg CO ₂ e/m²	29,13 kg CO ₂ e/m²	33,02 kg CO ₂ e/m²	48,32 kg CO ₂ e/m²

		EPRA SPM		GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021	Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Gebouwen beheerd door de huurder					Oppervlakte						42,342 m²	309,703 m²	196,626 m²
Scope 3 - Absolute													
Scope 3 - Intensity	Perimeter				326,790 m²	599,986 m²	550,434 m²	591,306 m²	509,373 m²	503,328 m²	33,930 m²	282,880 m²	186,518 m²
	Bruictotaal				70 GWh	83 GWh	74 GWh	71 GWh	66 GWh	72 GWh	5 GWh	39 GWh	28 GWh
	Totaal verbruikt brandstoffen van de huurder				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
	vanwege gas				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
	vanwege stroom				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
	Totaal warmte- en koelingsnetwerk				0,00 GWh	0,66 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh	2,19 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen				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
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder				0 MWh	183 MWh	183 MWh	163 MWh	147 MWh	168 MWh	0 MWh	41 MWh	127 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder (warmtekrachtoverlapping)				0 MWh	38 MWh	31 MWh	889 MWh	775 MWh	763 MWh	0 MWh	0 MWh	763 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar				0 MWh	16 MWh	18 MWh	20 MWh	18 MWh	21 MWh	0 MWh	18 MWh	2 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de huurder (warmtekrachtoverlapping)				0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	1 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en aangekocht door de huurder				1107 MWh	38,276 MWh	33,584 MWh	31,699 MWh	26,553 MWh	26,878 MWh	888 MWh	13,710 MWh	12,310 MWh
	Andere elektriciteit, aangekocht door de huurder				0 MWh	1 MWh	2 MWh	11 MWh	27 MWh	61 MWh	0 MWh	1 MWh	59 MWh
Scope 3 - LUL	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			GHG-Indir-Abs									
	Perimeter				15,760 t CO ₂ e	14,437 t CO ₂ e	13,182 t CO ₂ e	13,611 t CO ₂ e	12,640 t CO ₂ e	14,248 t CO ₂ e	1,033 t CO ₂ e	7,626 t CO ₂ e	5,599 t CO ₂ e
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)				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
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)				468 kg CO ₂ e/m²	13,45 kg CO ₂ e/m²	13,57 kg CO ₂ e/m²	12,49 kg CO ₂ e/m²	13,19 kg CO ₂ e/m²	13,59 kg CO ₂ e/m²	13,73 kg CO ₂ e/m²	13,36 kg CO ₂ e/m²	13,50 kg CO ₂ e/m²
	Perimeter				47,72 kg CO ₂ e/m²	24,14 kg CO ₂ e/m²	24,16 kg CO ₂ e/m²	25,43 kg CO ₂ e/m²	24,20 kg CO ₂ e/m²	26,04 kg CO ₂ e/m²	24,04 kg CO ₂ e/m²	25,34 kg CO ₂ e/m²	29,74 kg CO ₂ e/m²
	Totaal energieverbruik voor gemiddelde sites (jaar = 2021)				246,599 m²	472,890 m²	475,577 m²	462,720 m²	481,323 m²				
	Totaal energieverbruik voor gemiddelde sites (jaar = 2020)				37,09 GWh	61,07 GWh	61,80 GWh	59,09 GWh	65,98 GWh				
	Lijst-for-Lijst exclusie (kWh)				5,016,7%	6,465,2%	6,398,6%	6,008,3%	6,118,9%				
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gemiddelde sites (jaar = 2021)				-26,1%	-5,9%	-3,4%	-1,7%	7,8%				
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gemiddelde sites (jaar = 2020)				4,547 t CO ₂ e	7,008 t CO ₂ e	7,083 t CO ₂ e	6,628 t CO ₂ e	7,629 t CO ₂ e				
	Lijst-for-Lijst exclusie (market-based)				1,166 t CO ₂ e	6,042 t CO ₂ e	6,124 t CO ₂ e	5,566 t CO ₂ e	6,577 t CO ₂ e				
	Perimeter				50,33%	15,6%	15,7%	19,1%	17,1%				
	Lijst-for-Lijst exclusie (location-based)				-34,0%	7,7%	8,2%	1,1%	10,6%				

WATERVERBRUIK

Alle met een **V** gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

Totaal portefeuille		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021	Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Water - Absolute	Oppervlakte			843 269 m²	938 568 m²	905 979 m²	910 893 m²	780 767 m²	789 642 m²	100 420 m²	419 908 m²	269 314 m²
	Totaal waterverbruik		Water-Alts	104 789 m³	242 308 m³	223 223 m³	194 211 m³	140 665 m³	103 867 m³	6 445 m³	40 278 m³	57 144 m³
	waarvan opgevangen en opgeslagen			-	7 332 m³	3 442 m³	2 914 m³	6 664 m³	4 620 m³	695 m³	2 067 m³	1 868 m³
	Ledenwater											
Water - Intensity	waarvan grondwater			-	5 328 m³	9 069 m³	8 197 m³	3 544 m³	1 826 m³	-	455 m³	1 371 m³
	Totaal gerecycleerd en hergebruikt			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
	Perimeter			355 406 m²	742 264 m²	724 282 m²	605 754 m²	568 19 m²	517 301 m²	48 051 m²	292 637 m²	176 613 m²
	Totaal waterverbruik		Water-Int	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
Water - LfL	waarvan regenwater			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
	waarvan grondwater			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
	Perimeter			147 360 m²	478 851 m²	479 543 m²	420 729 m²	481 715 m²				
	Totaal waterverbruik voor gerealiseerde sites (jaar = 2021)			21 742 m³	81 169 m³	86 110 m³	79 709 m³	85 616 m³				
Water - LfL	Totaal waterverbruik voor gerealiseerde sites (jaar = kookmisp)			36 789 m³	125 658 m³	128 994 m³	128 339 m³	103 713 m³				
	Like-for-Like evolutie (MWh)		Water-LfL	-	-63.5%	-44.2%	-45.2%	-20.4%				

AFVAL

Alle met een **V** gemerkte gegevens zijn door de auditor nagezien.

Totale portfeuille		EPRA SPM	GRI	2008	2007	2018	2019	2020	2021	Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Waste - Absolute		Opvallende		843.269 m²	938.558 m²	905.979 m²	910.593 m²	780.767 m²	789.442 m²	100.420 m²	419.908 m²	269.314 m²
Totaal afval		Totaal afval		0 ton	11.938 ton	64.762 ton	93.577 ton	72.943 ton	37.998 ton	171 ton	963 ton	36.254 ton
Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan werken		Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan werken			9.571 ton	52.340 ton	91.243 ton	71.508 ton	36.665 ton	4 ton	561 ton	36.099 ton
waarvan gerecycleerd		waarvan gerecycleerd			9.201 ton	52.076 ton	74.546 ton	59.613 ton	34.025 ton	4 ton	475 ton	33.546 ton
waarvan hergebruikt		waarvan hergebruikt			17 ton	41 ton	925 ton	157 ton				
waarvan gecomponeerd		waarvan gecomponeerd			2 ton		0 ton					
waarvan verbrand		waarvan verbrand			351 ton	223 ton	671 ton	11.758 ton	2.640 ton	1 ton	86 ton	2.553 ton
waarvan ingegraven of naar de stortplaats		waarvan ingegraven of naar de stortplaats					15.100 ton					
Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie		Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie	Waste-Abs	306-3	2.343 ton	2.84 ton	1.634 ton	1.269 ton	726 ton	V	165 ton	401 ton
waarvan gerecycleerd		waarvan gerecycleerd	Waste-Abs	306-4	1.353 ton	1.038 ton	992 ton	607 ton	400 ton	V	58 ton	246 ton
waarvan hergebruikt		waarvan hergebruikt	Waste-Abs	306-4						V		
waarvan gecomponeerd		waarvan gecomponeerd	Waste-Abs	306-4			1 ton	2 ton	3 ton		3 ton	
waarvan verbrand		waarvan verbrand	Waste-Abs	306-5	990 ton	1.145 ton	640 ton	660 ton	323 ton	V	107 ton	152 ton
waarvan ingegraven of naar de stortplaats		waarvan ingegraven of naar de stortplaats	Waste-Abs	306-5						V		
Totaal gevaarlijk afval verbonden aan werken		Totaal gevaarlijk afval verbonden aan werken			21 ton	234 ton	691 ton	162 ton	5 ton			
waarvan gerecycleerd		waarvan gerecycleerd					1 ton	2 ton	1 ton			
waarvan hergebruikt		waarvan hergebruikt			0 ton							
waarvan gecomponeerd		waarvan gecomponeerd										
waarvan verbrand		waarvan verbrand			3 ton	197 ton						
waarvan ingegraven of naar de stortplaats		waarvan ingegraven of naar de stortplaats			18 ton	38 ton	690 ton	160 ton	4 ton			
Totaal gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie		Totaal gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie	Waste-Abs	306-3	4 ton	5 ton	9 ton	4 ton	2 ton	V	1 ton	1 ton
waarvan gerecycleerd		waarvan gerecycleerd	Waste-Abs	306-4	4 ton	5 ton	9 ton	4 ton	2 ton	V	1 ton	1 ton
waarvan hergebruikt		waarvan hergebruikt	Waste-Abs	306-4						V		
waarvan gecomponeerd		waarvan gecomponeerd	Waste-Abs	306-4						V		
waarvan verbrand		waarvan verbrand	Waste-Abs	306-5						V		
waarvan ingegraven of naar de stortplaats		waarvan ingegraven of naar de stortplaats	Waste-Abs	306-5						V		
Reinreiter		Reinreiter		0 m²	473.799 m²	614.441 m²	453.831 m²	530.249 m²				
Totaal afval verbonden aan gebouwen in exploitatie		Totaal afval verbonden aan gebouwen in exploitatie			5 kg/m²	4 kg/m²	4 kg/m²	2 kg/m²	2 kg/m²		3 kg/m²	1 kg/m²
Reinreiter		Reinreiter		147.730 m²	478.851 m²	479.543 m²	420.129 m²	481.76 m²				
Totaal gerecycleerd voor gereleide sites (jaar = 2021)		Totaal gerecycleerd voor gereleide sites (jaar = 2021)		0 ton	752 ton	1.843 ton	2.945 ton	34.307 ton				
Totaal gerecycleerd voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		Totaal gerecycleerd voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		0 ton	9.343 ton	52.568 ton	64.117 ton	69.966 ton				
Totaal gerecycleerd		Totaal gerecycleerd	Waste - UL	306-4	-	-91.88%	-96.41%	-42.81%	V			
Totaal hergebruikt voor gereleide sites (jaar = 2021)		Totaal hergebruikt voor gereleide sites (jaar = 2021)		0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton				
Totaal hergebruikt voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		Totaal hergebruikt voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		0 ton	17 ton	41 ton	2 ton	157 ton				
LUL hergebruikt		LUL hergebruikt	Waste - UL	306-4	-	-100.00%	-100.00%	-100.00%	V			
Totaal gecomponeerd voor gereleide sites (jaar = 2021)		Totaal gecomponeerd voor gereleide sites (jaar = 2021)		0 ton	0 ton	0 ton	3 ton	3 ton				
Totaal gecomponeerd voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		Totaal gecomponeerd voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		0 ton	2 ton	0 ton	0 ton	0 ton				
LUL gecomponeerd		LUL gecomponeerd	Waste - UL	306-4	-	-100.00%	82.07%	863.92%	V			
Totaal verbrand voor gereleide sites (jaar = 2021)		Totaal verbrand voor gereleide sites (jaar = 2021)		0 ton	294 ton	513 ton	732 ton	2.890 ton				
Totaal verbrand voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		Totaal verbrand voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		0 ton	317 ton	853 ton	685 ton	12.093 ton				
LUL verbrand		LUL verbrand	Waste - UL	306-5	-	92.69%	111.77%	23.95%	V			
Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gereleide sites (jaar = 2021)		Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gereleide sites (jaar = 2021)		0 ton	0 ton	4 ton	4 ton	4 ton				
Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gereleide sites (jaar = kolonkop)		0 ton	12 ton	38 ton	15 ton	160 ton				
LUL ingegraven of naar de stortplaats		LUL ingegraven of naar de stortplaats	Waste - UL	306-5	-	-100.00%	-99.97%	-97.25%	V			

CERTIFICERINGEN

BREEAM

Gebouwen in aanbouw		BREEAM New Construction / Refurbishment ¹	
Rating		oppervlakte (m²)	# gebouwen
Excellent		21 208	1
Niet gecertificeerd		114 692	1
Totaal		135 900	2

Gebouwen in exploitatie		BREEAM New Construction / Refurbishment ²		BREEAM In-Use ³	
Rating		oppervlakte (m²)	# gebouwen	oppervlakte (m²)	# gebouwen
Excellent		49 730	3	-	-
Very Good		61 292	5	-	-
Good		4 623	1	22 139	1
Niet gecertificeerd		673 996	96	767 502	104
Totaal		789 641	105	789 641	105

ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN

Gebouwen in exploitatie		
Rating	oppervlakte (m²)	# gebouwen
B	24 223	4 ⁴
C	207 830	11 ⁵
Niet gecertificeerd	557 588	90 ⁶
Totaal	789 641	105

1 Het "niet-gecertificeerde" project moet worden gecertificeerd, maar is nog niet ver genoeg gevorderd om een geldig certificaat te hebben. Certificaten voor de Design-fase zijn inbegrepen.

2 Design-certificaten zijn niet inbegrepen, alleen Post Construction-certificaten.

3 Een groot deel van deze gebouwen heeft in 2010 en 2011 een BREEAM In-Use certificaat gekregen, maar de certificaten zijn niet langer geldig.

4 Eén in het totaal inbegrepen gebouw met een oppervlakte van ±10.000 m² is verkocht in 2021. De geldigheid van het certificaat voor een tweede gebouw met een oppervlakte van 5.000 m² eindigde in 2021. Voor dit gebouw zal in 2022 een nieuw certificaat worden opgesteld.

5 De geldigheid van de certificaten voor drie van deze gebouwen, die een oppervlakte van 28.000 m² vertegenwoordigen, liep af in 2021. Twee ervan zullen in 2022 worden vernieuwd, terwijl het derde na renovatie zal worden vastgesteld.

6 Kantoorgebouwen in Vlaanderen en Wallonië komen niet in aanmerking voor het certificaat "verkoop en verhuur". De twee gebouwen in Luxemburg hebben wel een geldig certificaat, maar zonder "klasse". Zij worden dus als niet gecertificeerd beschouwd.

Methode

DIRECTE ENERGIE (GAS EN STOOKOLIE), INDIRECTE ENERGIE (ELEKTRICITEIT EN WARMTENETWERK), WATER, UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN

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

Algemene opmerkingen

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

- Er werden ook enkele kleine aanpassingen gedaan aan de gegevens, om de kwaliteit en de juistheid van de geconsolideerde gegevens van de niet-financiële rapportering te verbeteren, namelijk:
- > de controle en de update van de omzettingfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO2 e-uitstoot en ook de aanpassing van de omzettingfactoren die in het kader van de rapportering over het afval worden gebruikt
 - > de wijziging of aanpassing van bepaalde oppervlaktes, na werken en/of hermetingen
 - > de verbetering van ontbrekende of foute historische gegevens, onder meer na de ontvangst van creditnota's of eindfacturen voor energie en water

Interpretatie van de gegevens van de tabellen van de milieurapportering¹

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

Low-rise office	Mid-rise office	High-rise office
100 420 m ²	419 908 m ²	269 314 m ²

Beheer van de verbruiksgegevens

Gegevens en informatie over het energieverbruik van de portefeuille worden verkregen via (i) netwerkbeheerders en energieleveranciers, (ii) onderhoudsbedrijven, (iii) telemonitoring van het verbruik, (iv) interne beheerders, en (v) gebruikers van gebouwen. Telemonitoring bestrijkt nu een groot deel van de gebouwen in de portefeuille en levert informatie die rechtstreeks van de technische installaties afkomstig is. De betrokken gebouwen staan grotendeels onder controle van Befimmo, zodat de Vennootschap onmiddellijk actie kan ondernemen om energiebesparingen door te voeren.

Alle gegevens over het verbruik van de gebouwen worden geregistreerd in een interne databank die gedetailleerde rapporten kan genereren die nuttig zijn voor benchmarking, strategisch denken, informatieverstrekking aan de gebruikers en besluitvorming.

Wat het beheer van de gegevens van het elektriciteitsverbruik betreft, splitst Befimmo verder de privatieve en gemeenschappelijke gegevens uit van de gebouwen waarvoor ze zelf het energieleveringscontract beheerst. Voor de gebouwen waarvan Befimmo geen houder is van de voorraadingscontracten, vraagt de Technische Cel Milieu de gebruikers rechtstreeks naar de nodige gegevens over het verbruik en/of de vernieuwing van de nodige machtigingen om de gegevens te krijgen via de netwerkbeheerders.

Sinds 2015 heeft Befimmo het gebruik van statistische modellen gesystematiseerd, om anomalieën in het verbruik van elektriciteit, water en gas gerichter te kunnen opsporen. Deze modellen maken het mogelijk om vooruit te lopen op het toekomstige verbruik op basis van de energiesignatuur van het gebouw en van de werkingsuren. Deze modellen zijn relevanter dan alarmen die afgaan wanneer een maximumdrempel overschreden wordt en maken het mogelijk om zelfs uiterst gering oververbruik vergeleken met het totale verbruik te detecteren.

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

Voor haar rapportering 2021 maakte Befimmo de keuze om alle gegevens waarover ze beschikte, mee te delen, er rekening mee houdend dat ze een deel van de gebouwen op dat gebied maar beperkt beheerst en dat de productie- en/of verbruiksgegevens niet altijd toegankelijk of beschikbaar zijn.

Bepaling van de mate van onzekerheid van de gegevens

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

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

Rapporteringsperimeter

De totale verhuurbare oppervlakte die boven elke tabel wordt vermeld, komt overeen met de oppervlaktes van de gebouwen in gebruik tijdens het verslagjaar. De rapporteringsperimeter voor absolute indicatoren wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarop de bekomen gegevens betrekking hebben voor de aangemerkte periode. Deze wordt rechtstreeks beïnvloed bij verkoop en/of aankoop.

Berekening bij gelijkblijvende perimeter

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

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

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

De volgende gebouwen zijn uit de perimeter gehaald:

- > de gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan
- > de gebouwen met een andere bestemming dan kantoren (voor 2021 werden een deel van een gebouw dat een binnenzwembad/fitnessruimte huisvest, een gebouw met enkel douches en een dienstengebouw uitgesloten)
- > de gebouwen met onvolledige verbruiksgegevens
- > de gebouwen die verkocht of aangekocht werden tijdens het verslagjaar
- > de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%¹ (berekend op basis van de kwartaalbezettingshistoriek en de bezette oppervlakte)

Rapportering van de CO₂e-uitstoot en uitstootfactoren

Voor de rapportering over de CO₂e-uitstoot verbonden aan haar activiteiten, volgt Befimmo de aanbevelingen en de methodologie van het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

Praktisch onderscheidt Befimmo de uitstoot als volgt:

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

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

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

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

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

CO₂E-UITSTOOTFACTOREN

Type	Eenheden	2021	2020	2019	2018	2017
Gas ¹	kg CO ₂ e/kWh	198	188	188	188	188
Niet-hernieuwbare elektriciteit België ²	kg CO ₂ e/kWh	200	169	169	169	170
Groene elektriciteit	kg CO ₂ e/kWh	0	0	0	0	0
Warmtenetwerk Luxemburg ³	kg CO ₂ e/kWh	43	43	0	0	0
Warmtenetwerk Brussel Luchthaven	kg CO ₂ e/kWh	227	227	227	227	227
Gas ¹ Luxemburg	kg CO ₂ e/kWh	231	-	-	-	-

Type	Eenheden	2021	2020	2019	2018	2017
Diesel	kg CO ₂ e/liter	2,515	2,515	2,515	2,511	2,511
Benzine	kg CO ₂ e/liter	2,258	2,258	2,258	2,264	2,264
Niet-Befimmo wagens	kg CO ₂ e/liter	0,170	0,170	0,170	0,167	0,167
Vliegtuig (korte vlucht) economy	kg CO ₂ e/liter	0,233	0,233	0,233	0,233	0,233
Vliegtuig (lange vlucht) economy	kg CO ₂ e/liter	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202
Vliegtuig (korte vlucht) business	kg CO ₂ e/liter	0,468	0,468	0,468	0,468	0,468
Vliegtuig (lange vlucht) business	kg CO ₂ e/liter	0,477	0,477	0,477	0,477	0,477
Trein	kg CO ₂ e/liter	0,048	0,048	0,048	0,048	0,048

Type ⁴	Eenheden	2021	2020	2019	2018	2017
Textiel: tapijten, enz.	kg CO ₂ e/t	500	500	500	500	n.v.t.
Papier, karton, enz.	kg CO ₂ e/t	737	737	737	737	n.v.t.
Glas, beglazing, enz.	kg CO ₂ e/t	496	496	496	496	n.v.t.
PMC	kg CO ₂ e/t	875	875	875	875	n.v.t.
Kunststof, polystyreen, enz.	kg CO ₂ e/t	877	877	877	877	n.v.t.
Hout	kg CO ₂ e/t	23	23	23	23	n.v.t.
Grofvuil	kg CO ₂ e/t	531	531	531	531	n.v.t.
Metaal	kg CO ₂ e/t	311	311	311	311	n.v.t.
Huishoudelijk afval	kg CO ₂ e/t	386	386	386	386	n.v.t.
Gecomposteerd keukenafval	kg CO ₂ e/t	140	140	140	140	n.v.t.
Aarde	kg CO ₂ e/t	1	1	1	1	n.v.t.
Beton, bakstenen, baksteenpuin, tegels, etc.	kg CO ₂ e/t	26	26	26	26	n.v.t.
Gemengd bouwafval	kg CO ₂ e/t	13	13	13	13	n.v.t.
Slib	kg CO ₂ e/t	844	844	844	844	n.v.t.
Gipsmaterialen	kg CO ₂ e/t	52	52	52	52	n.v.t.
Dakbedekking	kg CO ₂ e/t	129	129	129	129	n.v.t.
Kurk	kg CO ₂ e/t	31	31	31	31	n.v.t.
Houten verpakkingen	kg CO ₂ e/t	6	6	6	6	n.v.t.
Vals plafond (gips)	kg CO ₂ e/t	110	110	110	110	n.v.t.
Chemisch afval: batterijen, verf, koelgassen, anorganische zuren, inkt, gevaarlijke gassen, enz.	kg CO ₂ e/t	706	706	706	706	n.v.t.
Gevaarlijk afval: asbest, gevaarlijke verpakkingen, TL-lampen, gevaarlijk constructiehout, enz.	kg CO ₂ e/t	934	934	934	934	n.v.t.

1 Bron: Engie
2 Bron: IEA (International Energy Agency)
3 Bron: Luxemburg stad
4 Bron: Ademe, Inies

Niet van toepassing

De vermelding “n.v.t.” op verschillende plaatsen in de tabellen van de gegevensanalyse betekent “niet van toepassing”.

Deze vermelding geldt:

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

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

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

Sociale prestaties

Engagement ten aanzien van de betrokken partijen

Befimmo heeft haar externe en interne betrokken partijen als volgt geïdentificeerd en in kaart gebracht:

Betrokken partijen	Verwachtingen	Antwoorden en communicatiemiddelen	Frequentie
Financiële gemeenschap (investeerders, analisten, aandeelhouders en banken)	> Financiële en strategische transparantie > In lijn met de corporate governance principes > Ethiek > Zakelijke duurzaamheid > Financiële prestatie	> Jaarlijkse algemene vergaderingen > Financiële verslagen > Persberichten > Roadshows, beurzen en investor days > Informatie op de website en op social media (LinkedIn en Instagram) > Regelmatig contact met het departement IR & Communication	> Jaarlijks > Occasioneel > Regelmatig
Overheden en politiek	> Opvolging van de wetgeving > Goede relatie en open dialoog met de verschillende instanties	> Transparant en geregeld contact tijdens de (her)ontwikkelingsprojecten	> Regelmatig
Verenigingen en multistakeholder-forums	> Bewustwording van de uitdagingen > Informatiedeling, samenwerking	> Betrokkenheid in verschillende projecten > Vergaderingen, workshops, seminars	> Occasioneel
Huurders en gebruikers	> Comfort, welzijn, veiligheid > Innovatieve oplossingen > Aanpasbare ruimtes en flexibiliteit > Goede relatie met de Property Manager > Interessant dienstenaanbod, inclusief alternatieve mobiliteitsoplossingen	> Helpsite, contactdienst > Stijpte tevredenheidsenquêtes > Newsletters > Regelmatig contact met het Commercieel departement en het Property Management > Dagelijks contact met het hospitality team van Silversquare	> Regelmatig
Leveranciers en onderaannemers	> Eerlijke arbeidspraktijken > Veiligheid en welzijn > Goede relatie met het voornaamste Befimmo-contact > Compliance > Samenwerkingsmogelijkheden	> Charter voor verantwoordelijke aankopen > Ontmoetingen > Geregelde communicatie	> Regelmatig
Lokale gemeenschappen en buurtbewoners	> Transparante communicatie over de (her)ontwikkelingsprojecten > Evenementen en informatiesessies > Verbetering van het gemeenschapsleven > Inclusieve projecten, open naar de stadsgemeenschappen	> Nauwkeurige en tijdige communicatie over (toekomstige) projecten in de buurt	> Occasioneel
Actoren van de bouw: architecten, studiebureaus, aannemers, vakmensen	> Duidelijke en frequente communicatie over de werven > Veiligheid op de werf	> Werfvergaderingen > Geregelde communicatie > Lastenboek > Werfbezoeken	> Regelmatig
Academische sector	> Partnerschap voor de ontwikkeling van projecten > Informatie- en kennisuitwisseling	> Partnerschap > Deelname in onderzoek > Workshops en brainstormsessies	> Occasioneel
Teamleden	> Goede en eerlijke arbeidsomstandigheden > Professionele ontwikkeling > Algemene en persoonlijke prestaties > Opleiding > Comfort, welzijn, veiligheid op het werk > Motiverende compensatie	> Permanente communicatie (via het Intranet, de> schermen, Teams-kanalen en Yammer) > Team events en afterworks > Transversale werkgroepen (Comité B+, LynX-programma) > Jaarlijkse evaluaties en tevredenheidsenquêtes, Vox Collector > Employee Assistance Programme > Permanente opleidingsmogelijkheden (taal- en IT-lessen, mindfulness,time management)	> Dagelijks

EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN

Financiële gemeenschap (investeerders, analisten, aandeelhouders, banken)

De afdeling IR & Communicatie heeft de verantwoordelijkheid om transparant te communiceren over de activiteiten van de Vennootschap en ook over hun opvolging. De informatie wordt gepubliceerd in de vorm van (jaarlijkse en halfjaarlijkse) verslagen en persberichten. Het departement organiseert evenementen zoals roadshows en investors days voor de investeerders, conference calls en presentaties voor de analisten, en algemene vergaderingen voor de aandeelhouders. Befimmo is ook aanwezig op financiële beurzen. In dit kader worden de media daarom ook als belangrijke betrokken partijen beschouwd vanwege hun rol bij het doorgeven van informatie aan de bevolking en aan onze belangrijke betrokken partijen.

Befimmo werkt samen met banken voor al haar financieringen, en sinds 2021 voor haar duurzame financieringen volgens haar Green Financing Framework.

Om haar dialoog met de financiële gemeenschap te verbeteren, wil het departement IR & Communicatie nieuwe roadshowsteden identificeren waar Befimmo (potentiële) investeerders kan ontmoeten. Aan de hand van haar antwoorden op de ESG-vragenlijsten van investeerders kan Befimmo nagaan hoe ze evolueert in de tijd en zich vergelijken met haar sectorgenoten.

Overheden en politiek

- > **Europese Unie:** Befimmo volgt de ontwikkelingen van de nieuwe EU-wetgeving op de voet.
- > **Brussel: Leefmilieu Brussel:** Befimmo ziet er op toe om goede relaties te hebben en te handhaven en synergieën te smeden met Leefmilieu Brussel. Dit waarborgt een goede opvolging van de regionale wetgeving en vergemakkelijkt de wisselwerking in de ontwerpfasen van (her)ontwikkelingsprojecten.
- > **Vlaanderen:** alle vergunningsaanvragen worden ingediend via het digitale platform "Omgevingsloket".
- > **Wallonië:** de contacten verlopen rechtstreeks met de administraties.

Verenigingen, partnerschappen en multi-stakeholderforums

Befimmo is lid van verschillende verenigingen, met als voornaamste doel informatie uit te wisselen. Deze verenigingen hebben geen enkel politiek doel en worden niet beschouwd als een lobbyactiviteit.

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

CO.STATION

Midden 2020 werd Befimmo vastgoedpartner van **Co.Station**, het platform voor innovatie en ondernemerschap. Ze is ook medeoprichter van het innovatie-ecosysteem 'Co.Building' (nu in handen van Nova Reperta). Dit ecosysteem begeleidt meer dan 20 bedrijven om samen intelligente en duurzame gebouwen te ontwerpen, waarin de milieukwaliteit een centrale plaats krijgt op de werkplek en in huisvesting. Met dit partnerschap is Befimmo actief betrokken bij een vooruitstrevend ecosysteem dat openstaat voor maatschappelijke thema's zoals mobiliteit, integratie in de stad en gebruik van hulpbronnen.

BVS

Befimmo blijft zich sterk inzetten in haar relatie met de **Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)**. De BVS en Befimmo hebben dus ook in 2021 weer actief samengewerkt, via werkgroepen, om de federale en regionale voorschriften inzake vastgoed te integreren. De CEO maakt deel uit van de raad van bestuur van de BVS en de CFO maakt deel uit van de Commissie Fiscaliteit van de BVS. De Head of Environment is voorzitter van de Technische Commissie — Duurzaamheid.

RICS

Het **Royal Institution of Chartered Surveyors** (RICS) is een Engels professioneel organisme met de opdracht om het vastgoedberoep te reglementeren en te promoten, om een niveau van uitmuntendheid en professionalisme onder haar leden te handhaven, door doorlopende opleiding, om de klanten en consumenten te beschermen dankzij een strenge deontologische code. De CEO van Befimmo is lid van het RICS.

THE SHIFT

Befimmo is actief lid van het Belgisch netwerk **The Shift**, dat meer dan 530 organisaties groepeerd die zich inzetten voor duurzame ontwikkeling. Befimmo is via The Shift toegetreden tot de Belgian Alliance for Climate Action (BACA). Deze alliantie is een gemeenschap van Belgische organisaties die hun klimaatambities ernstig nemen en kiezen voor de weg van de wetenschap voor het opstellen van doelstellingen.

WTCB

Befimmo neemt actief deel aan bijeenkomsten georganiseerd door het **Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf** (WTCB) over meer technische vraagstukken, onder meer inzake het BIM, circulair gebruik en het milieu.

EPRA

European Public Real Estate Association (EPRA) is een professionele organisatie die de standpunten van de vastgoedsector op Europese schaal verdedigt. In 2021 heeft de General Counsel & Secretary General opnieuw deelgenomen aan het Tax & Regulatory Committee, de werkgroep die zich over de Europese regelgevende materies buigt. De CFO maakte deel uit van het Reporting & Accounting Committee, de werkgroep die onder meer de aspecten behandelt inzake de standaardisering van de financiële prestatie-indicatoren en boekhoudkundige aangelegenheden. De Head of IR & Communication was lid van het IR Committee, dat de communicatie met de investeerders behandelt.

VBO

De General Counsel & Secretary General is bestuurder van de **Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen** (BVBV) die deel uitmaakt van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO), lid van de Advisory Council van de vereniging **European Issuers** (analyse en uitwisseling over onderwerpen van algemeen belang voor de beursgenoteerde vennootschappen, opvolging van de financiële regelgevingen, van bestuurskwesties, enz.) en lid van het **Instituut voor Bedrijfsjuristen**.

BE-REIT ASSOCIATION

De CFO en de General Counsel & Secretary General zijn allebei lid van de BE-REIT Association, die in december 2015 werd opgericht om de boekhoudkundige, wettelijke en fiscale regelgevingen met een impact op de sector te bespreken. De CFO was voorzitter van de vereniging en de General Counsel & Secretary General staat aan het hoofd van het Legal & Regulatory Committee.

Huurders en gebruikers

Befimmo streeft naar een regelmatig contact met haar huurders. Ze worden op de hoogte gehouden van de werken in hun gebouw, maar er is ook een gerichte communicatie telkens er een nieuwe dienst in hun werkomgeving wordt ingevoerd. Doelgerichte communicatie Het IR & Communicatieteam van Befimmo begeleidt de Property Managers om duidelijke en coherente communicatie te verstrekken.

DOELGERICHTE COMMUNICATIE

Het Commerciële departement is verantwoordelijk voor de uitleg van alle voordelen van een gebouw aan de potentiële huurder. Dit gebeurt via regelmatig contact en bezoeken aan een gebouw. Wanneer de huurder het contract ondertekent, leidt de Property Manager van het gebouw hem rond, waarbij hij alle praktische en technische aspecten van het gebouw uitlegt, zoals veiligheidsthema's, maar ook informatie over infrastructuur en diensten. Alle nodige informatie wordt ook naar de huurder gestuurd.

De Communicatie- en Hospitality-departementen van Befimmo ondersteunen de Property Managers bij punctuele events om te zorgen voor een duidelijke en coherente communicatie via kanalen zoals nieuwsbrieven, schermen in de inkomhallen, enquêtes, evenementen en informatiesessies.

HELPSITE

Dit sterk presterend instrument helpt de Property Manager om de incidenten en interventie-aanvragen te plannen, uit te voeren en op te volgen. Het is een online en collaboratieve applicatie die een beveiligde externe toegang voor de huurders (en leveranciers) biedt. De Helpsite maakt het voor het Property Management mogelijk om het beheer van de incidenten te optimaliseren en om de huurders te garanderen dat hun ingediende aanvragen goed opgevolgd worden.

De Property Managers sturen de Helpsite gebruikersgids naar elke nieuwe huurder en geven de nodige uitleg over dit essentiële instrument.

Leveranciers en onderaannemers

Om de duurzaamheidsaanpak verder te integreren in haar bevoorradingsketen, heeft Befimmo een Gedragscode voor Leveranciers ontwikkeld om haar verwachtingen tijdens het engagement van haar leveranciers duidelijk te communiceren.

Lokale gemeenschappen en buurtbewoners

Befimmo wil graag dat elk gebouw in haar portefeuille harmonieus past in de omgeving waar het gevestigd is, zowel architecturaal als door de gedeelde diensten die er worden aangeboden en de activiteiten die er plaatsvinden. Befimmo wil beantwoorden aan de verwachtingen van de externe gemeenschap door gebouwen te ontwerpen die open zijn naar de stad, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van de diensten die in het gebouw worden aangeboden.

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

- > Het **Project-departement** staat in voor de samenhang en de samenwerking tussen de verschillende actoren in de stadia van de programmering en het ontwerp van haar (her)ontwikkelingsprojecten.
- > Het **Property-departement** staat in voor de samenwerking tussen de actoren bij verbeteringswerken aan gebouwen.
- > Het **Building Information Management (BIM)** systeem is een geheel van processen om de toepassing van bouwprocedures in goede banen te leiden en om de mededeling, de uitwisseling en het beheer van gegevens rond een vastgoedproject te vergemakkelijken.
- > Befimmo volgt en past de **BRE Environmental Assessment Method (BREEAM)**-certificering sinds 2010 toe voor haar hele portefeuille, zowel in exploitatie als voor de (her)ontwikkelingsprojecten.
- > De vereniging **Up4North** groepeerde een tiental vastgoedpartners van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo. De belangrijkste doelstelling van deze vzw is de monofunctionele Brusselse Noordwijk om te vormen tot een levendige en inclusieve Brusselse wijk.

Academische sector

In het kader van de denkoefening over de digitale transformatie van haar ruimtes, besliste Befimmo om zich begin 2019 aan te sluiten bij andere privépartners (Joyn International, Thanksys, Belfius) voor de oprichting en sponsoring van de Smart Cities Chair, georganiseerd door de Vrije Universiteit Brussel, haar faculteit Economische en Sociale Wetenschappen, de Solvay Business School en haar onderzoekscentrum Imec-SMIT.

Samen met de VUB en haar onderzoekscentrum Imec-SMIT werd ook een co-creatiesessie georganiseerd over de werkkplek van de toekomst. Tijdens deze workshop werden de behoeften van werknemers in de post-pandemische wereld besproken en hoe bedrijven zoals Befimmo de ruimte met behulp van technologieën kunnen aanpassen en meer flexibiliteit voor de gebruikers kunnen brengen.

INTERNE BETROKKEN PARTIJEN

De beste manier om te zorgen voor goede betrekkingen met interne betrokken partijen is het onderhouden van een regelmatige dialoog. Befimmo's doel is om de dialoog met haar team blijvend te verbeteren. Dit doet ze door de communicatiemiddelen te verbeteren door ze aan te passen aan elke persoon en situatie, en tegelijk de nadruk te leggen op het menselijk contact.

Het team

Buiten de dagelijkse begeleiding van het HR-departement, heeft Befimmo nog een aantal kanalen aangelegd voor de interne communicatie en samenwerking:

- > **Het Intranet en de Teams Flash Info** zijn de belangrijkste communicatiekanalen voor formele en informele informatie.
- > Eind 2021 werden alle medewerkers van Befimmo opnieuw uitgenodigd om hun **tevredenheid** over de interne werking van de Vennootschap te kennen te geven. Befimmo heeft eveneens een **Vox Collector** ingevoerd. Dit systeem stuurt dagelijks een nieuwe vraag naar de medewerkers. Deze methode van bevraging is snel en biedt de kans om informatie over het hele jaar te verzamelen.
- > Om de communicatie tussen de departementen te verbeteren en om de transversale projecten te vergemakkelijken, werden verschillende **collaboratieve IT-instrumenten** ingevoerd (Teams, SharePoint en andere programma's worden onderzocht en/of ontwikkeld).
- > Banden scheppen betekent het aanbieden van een inspirerende ervaring binnen een ecosysteem dat kansen creëert via een netwerk van digitale ruimtes en een efficiënte interne organisatie. Met dit doel voor ogen heeft Befimmo een reeks projecten inzake digitale transformatie gebundeld onder de naam '**LynX-programma**'. De beheermethode van het programma is wendbaar. De projectverantwoordelijken werken in korte cycli, wat hen aanzet om de relevantie van hun oplossingen snel te testen. Alle projecten volgen eveneens een gebruikersgerichte aanpak. Dit LynX-programma is transversaal: teamleden wordt gevraagd deel te nemen aan enkele projecten en testers te worden voor nieuwe oplossingen.

De Raad van Bestuur en Comités

De **Raad** werkt mee aan de opmaak en de goedkeuring van de budgetten en aan belangrijke beslissingen op het vlak van duurzaamheid, onder meer tijdens strategische bijeenkomsten van de Raad en tijdens de driemaandelijks vergaderingen voor de publicatie van de resultaten.

Het **Uitvoerend Comité** verzekert de effectieve leiding en het beheer van de operationele activiteiten van de Vennootschap. Elke maand worden duurzaamheidsthema's besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité.

Ten slotte staat de **ESG-Cel** in voor de ontwikkeling en de opvolging van het Actieplan 2030 en voor de toekenning van de gepaste middelen. Ze werkt actief mee aan de jaarlijkse Directiebeoordeling van het Milieumanagementsysteem ISO 14001.

Sociale indicatoren

Alle teamleden worden uitgedrukt in aantal personeelsleden, behalve de opleidingsuren en -kosten, die worden uitgedrukt in Voltijdsequivalenten (VTE). Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

TALENT EN PRESTATIE

VERDELING VAN HET TEAM

Teamleden (#)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Raad van Bestuur		2-7	10	10	V
Uitvoerend Comité		2-7	4	4	
Management		2-7	10	11	
Andere teamleden		2-7	90	83	

In het verslagjaar telde Befimmo 100 leden in haar team (externe consultants en het Uitvoerend Comité niet meegerekend). Alle teamleden zijn werkzaam op het hoofdkantoor van de Vennootschap in België.

De Raad van Bestuur bestond uit tien Bestuurders, met name:

- > één uitvoerend Bestuurder
- > negen niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder vijf onafhankelijke Bestuurders die beantwoorden aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikel 3.5 van de Code 2020, en twee Bestuurders die verbonden zijn aan een aandeelhouder

DIVERSITEIT VAN DE BESTUURSORGANEN

Diversiteit in de Raad volgens geslacht (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	30%	30%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	70%	70%	V

Diversiteit in de Raad volgens leeftijd (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	10%	0%	
Meer dan 50 jaar		405-1	90%	100%	

PERSONEELSDIVERSITEIT

Diversiteit van het personeelsbestand volgens geslacht per functiecategorie (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Uitvoerend Comité					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Management					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	30%	27%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	70%	73%	V
Andere teamleden					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	47%	48%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	53%	52%	V

Globaal gezien heeft Befimmo een goed evenwicht tussen mannen en vrouwen in haar team (54%-46% M/W).

Diversiteit van het personeelsbestand volgens leeftijd per functiecategorie (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Uitvoerend Comité (gemiddelde leeftijd)			50	53	
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	50%	25%	
Meer dan 50 jaar		405-1	50%	75%	
Management (gemiddelde leeftijd)			44	42	
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	70%	72%	
Meer dan 50 jaar		405-1	30%	27%	
Andere teamleden (gemiddelde leeftijd)			41	41	
Onder de 30 jaar		405-1	12%	11%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	68%	71%	
Meer dan 50 jaar		405-1	20%	18%	

ANCIËNNITEIT

Gemiddelde anciënniteit (jaren)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Uitvoerend Comité			12,57	17,05	
Management			8,01	9,63	
Andere teamleden			5,02	5,54	

De algemene anciënniteit van het team bedraagt 5,43 jaar.

INTERNE ORGANISATIE

Arbeidstijd	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Voltijdse teamleden		2-7	85	79	
Vrouwen (#)		2-7	35	32	
Mannen (#)		2-7	50	47	
Vrouwen (%)		2-7	35%	41%	
Mannen (%)		2-7	50%	59%	
Deeltijdse teamleden		2-7	15	15	
Vrouwen (#)		2-7	11	11	
Mannen (#)		2-7	4	4	
Vrouwen (%)		2-7	11%	73%	
Mannen (%)		2-7	4%	27%	

Contracttype	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Vaste contracten		2-7	100	94	
Vrouwen (#)		2-7	46	43	
Mannen (#)		2-7	54	51	
Vrouwen (%)		2-7	46%	46%	
Mannen (%)		2-7	54%	54%	
Tijdelijke contracten		2-7	0	0	
Vrouwen (#)		2-7	0	0	
Mannen (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (%)		2-7	0%	0%	
Mannen (%)		2-7	0%	0%	
Werknemers zonder gegarandeerde uren		2-7	0	0	
Vrouwen (#)		2-7	0	0	
Mannen (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (%)		2-7	0%	0%	
Mannen (%)		2-7	0%	0%	
Arbeidskrachten die geen werknemer zijn (#)		2-8	6	4	

Tot de arbeidskrachten die geen werknemer zijn, behoren de leden van het Uitvoerend Comité en externe arbeidskrachten.

LOOPBAANONTWIKKELING

Opleiding en ontwikkeling van het personeel	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Werknemers met een jaarlijkse evaluatie volgens geslacht					
Vrouwen (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Mannen (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Werknemers met een jaarlijkse evaluatie volgens functiecategorie					
Uitvoerend Comité (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Management (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Andere teamleden (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Opleidingsuren per teamlid volgens geslacht					
Vrouwen (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	1 690 u	511 u	✓
Mannen (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	2 090 u	340 u	✓
Opleidingsuren per teamlid volgens functiecategorie					
Uitvoerend Comité (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	88	18	✓
Management (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	116	18	✓
Andere teamleden (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	24	7	✓
Opleidingskosten (€)			2 352,90 €	722,40 €	
Opgeleide vaste teamleden (#)			93	71	
Gevallen van interne mobiliteit (#)			3	2	
Gevallen van interne promotie (#)			7	9	

Gemiddeld hebben de teamleden 34,9 uur opleiding per persoon gevolgd.

TOTALE JAARLIJKSE VERGOEDING

Ratio van de jaarlijkse totale vergoeding (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Jaarlijkse totale vergoedingsratio		2-21	2,2%	2,2%	
Variatie in de jaarlijkse totale vergoedingsratio		2-21	0%	0%	

LOONVERHOUDING VAN HET PERSONEEL

Loonverschillen tussen mannen en vrouwen (% vrouwen/mannen)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Uitvoerend Comité	Diversity-Pay	405-2	70,1%	70,1%	✓
Management	Diversity-Pay	405-2	-8,9%	-13,9%	✓
Andere teamleden	Diversity-Pay	405-2	32,3%	31,5%	✓

De totale loonkloof tussen mannen en vrouwen bedraagt 30,2% in 2021, tegen 29,7% in 2020.

PERSONEELSAANKOMSTEN

Aankomsten volgens geslacht	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Vrouwen (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	✓
Vrouwen (%)	Emp-Turnover	401-1	8%	6%	✓
Mannen (#)	Emp-Turnover	401-1	5	9	✓
Mannen (%)	Emp-Turnover	401-1	5%	9%	✓

Aankomsten volgens leeftijd	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Onder de 30 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	3	3	✓
Onder de 30 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	3%	3%	✓
Tussen 30 en 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	9	12	✓
Tussen 30 en 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	13%	✓
Meer dan 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	1	0	✓
Meer dan 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	0%	✓

De gemiddelde leeftijd van nieuwe teamleden is 35 jaar.

Aankomsten volgens regio	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
België (#)	Emp-Turnover	401-1	13	15	✓
België (%)	Emp-Turnover	401-1	13%	16%	✓

In totaal verwelkomde Befimmo 13 nieuwe teamleden tijdens het verslagjaar. De Vennootschap stelt enkel teamleden tewerk in België.

PERSONEELSVERTREKKEN

Vertrekken volgens geslacht	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Vrouwen (#)	Emp-Turnover	401-1	6	3	✓
Vrouwen (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	3%	✓
Mannen (#)	Emp-Turnover	401-1	1	4	✓
Mannen (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	4%	✓

Vertrekken volgens leeftijd	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Onder de 30 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	✓
Onder de 30 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	✓
Tussen 30 en 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	6	5	✓
Tussen 30 en 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	5%	✓
Meer dan 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	1	1	✓
Meer dan 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	1%	✓

De gemiddelde leeftijd van teamleden die de Vennootschap verlieten is 42 jaar.

Vertrekken volgens regio	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
België (#)	Emp-Turnover	401-1	7	7	✓
België (%)	Emp-Turnover	401-1	7%	7%	✓

In totaal hebben zeven teamleden Befimmo in de loop van het verslagjaar verlaten. De Vennootschap stelt enkel teamleden tewerk in België.

Turnover split	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Aantal vrijwillige vertrekken (#)	Emp-Turnover	401-1	3	4	
Aantal vrijwillige vertrekken (%)	Emp-Turnover	401-1	3%	4%	
Aantal ontslagen (#)	Emp-Turnover	401-1	4	2	
Aantal ontslagen (%)	Emp-Turnover	401-1	4%	2%	
Aantal pensioenvertrekken (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	
Aantal pensioenvertrekken (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	

WELZIJN TEAMLEDEN

Gezondheid en veiligheid van het personeel	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Absenteïsme - korte termijn (%)	H&S Emp	403-9	1,4%	1,4%	✓
Absenteïsme - lange termijn (%)	H&S Emp	403-9	4,3%	5,0%	✓
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Werkgerelateerde sterfgevallen (#)	H&S Emp	403-9	0	0	✓
Werkgerelateerde sterfgevallen (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Werkgerelateerde ongevallen met ernstige gevolgen (behalve sterfgevallen) (#)		403-9	0	0	
Werkgerelateerde ongevallen met ernstige gevolgen (behalve sterfgevallen) (%)		403-9	0,0%	0,0%	
Registreerbare werkgerelateerde ongevallen (#)	H&S-Comp	403-9	3	2	✓
Registreerbare werkgerelateerde ongevallen (%)		403-9	3,0%	2,1%	
Totaal gewerkte uren (uren)		403-9	144 155	153 674	
Personeelsleden met een handicap (#)			1	1	
Sterfgevallen als gevolg van beroepsziekten (#)		403-10	0	0	
Registreerbare gevallen van beroepsziekten (#)		403-10	0	0	

De belangrijkste soorten arbeidsongevallen zijn ongevallen op werven en op weg naar het werk.

ACTIVA

Gezondheid en veiligheid van activa	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Beoordelingen van de gezondheid en veiligheid van activa (%)	H&S-Asset	416-1	87%	81%	✓
Gevalen van niet-naleving van de voorschriften inzake gezondheid en veiligheid van activa (#)	H&S-Comp	416-2	2	1	✓

Er waren tijdens de verslagperiode geen gevallen van niet-naleving van regelgeving en/of vrijwillige codes betreffende de veiligheids- en gezondheidseffecten van producten en diensten.

GEMEENSCHAP

Community engagement	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Betrokkenheid in de gemeenschap (%)	Comty-Eng	413-1	32%	29%	✓
Liefdadigheidsactiviteiten (#)			9	7	
Teamleden die deelnamen aan liefdadigheidsactiviteiten (#)			50	Niet berekend	
Budget toegekend aan liefdadigheidsactiviteiten (€)			18 280 €	Niet berekend	

Governance

Dit is een overzicht van de verordeningen die rechtstreeks en onrechtstreeks betrekking hebben op Befimmo.

Taxonomieverordening

De EU-Taxonomie is een classificatiesysteem dat van toepassing is op specifieke economische activiteiten. Als classificatiesysteem werd de Taxonomie in het leven geroepen om greenwashing aan te pakken door marktdeelnemers in staat te stellen met meer vertrouwen duurzame activa te identificeren en erin te investeren. In de Taxonomieverordening worden zes milieudoelstellingen vastgesteld: bijdragen tot de adaptatie aan klimaatverandering, bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water en mariene hulpbronnen, bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie, bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging, bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit en ecosystemen. Befimmo heeft de Milieu-verbintenis van dit Verslag al volgens deze doelstellingen gestructureerd.

Voorstel voor de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

Het CSRD-voorstel beoogt aanvullende ESG-rapportagevereisten op te leggen om de transparantie en vergelijkbaarheid te verbeteren. Het zou een gedetailleerdere en strengere openbaarmakingsverplichting over alle drie de aspecten van ESG invoeren, in overeenstemming met de verplichte Europese normen voor duurzaamheidsrapportering. Ook zou een verplichte audit van de gerapporteerde informatie worden ingevoerd en zouden bedrijven worden verplicht de gerapporteerde informatie digitaal te "taggen" zodat deze in het Europese centrale toegangspunt wordt ingevoerd. Befimmo heeft de lacunes in haar ESG-rapportering al geanalyseerd en voert geleidelijk aan acties in om de niet-financiële rapportering te vervolledigen.

Voorstel voor een richtlijn inzake duurzame corporate governance

Het voorstel voor een richtlijn inzake duurzame corporate governance heeft tot doel het regelgevingskader van de EU inzake vennootschapsrecht en corporate governance te verbeteren door onder meer een zorgvuldigheidsplicht ten aanzien van de waardeketen in te voeren, met name wat de eerbiediging van de mensenrechten betreft, en rekening te houden met de belangen van alle belanghebbenden. Het ontwerp-voorstel zal naar verwachting in 2022 worden bekendgemaakt.

Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (SFDR)

De Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector heeft tot doel de transparantie over duurzaamheid bij financiële instellingen en marktdeelnemers te vergroten. Zij voorziet in openbaarmakingsverplichtingen op het gebied van duurzaamheid voor aanbieders van financiële producten en financiële adviseurs jegens eindbeleggers, met inbegrip van risico's en negatieve gevolgen voor de duurzaamheid. Als marktspeler met een belangrijke ESG-gerichtheid is Befimmo onrechtstreeks onderworpen aan deze openbaarmakingsverplichtingen, met name wat betreft de rapportering over haar ESG-initiatieven aan aanbieders van financiële producten en financiële adviseurs.

Fit for 55 pakket

Het "Fit for 55"-pakket heeft betrekking op alle regelgevingsinitiatieven die verband houden met de doelstelling van de EU om de netto-uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 met ten minste 55% te verminderen. Als eigenaar van een grote vastgoedportefeuille heeft Befimmo een rol te spelen. In de afgelopen jaren heeft de Vennootschap al gewerkt aan de vermindering van de uitstoot van haar portefeuille door ambitieuze doelstellingen vast te stellen. Zij zal haar inspanningen om de uitstoot te verminderen voortzetten door de Science Based Target-benadering te volgen.

Actieplan 2030

Milieudoelstellingen

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2021	Doelstelling	Termijn
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot verminderen (vs 2018)	26%	50%	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De specifieke scope 1 & 2 BKG-uitstoot verminderen (vs 2018)	Verhoging van 21%	50%	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Op 2/3de van de absolute scope 3 BKG-uitstoot verminderen (tot 2030)	Nieuwe doelstelling	2,5% per jaar (vs 2018)	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Het groene elektriciteitsverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar verhogen	88%	100%	2023
7, 13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Hernieuwbare geïnstalleerde capaciteit verhogen	1 124 kWp	2 200 kWp	2025
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar verminderen (vs 2018)	175 kWh/m²	95 kWh/m²	2030
13	Bijdragen tot de aanpassing aan klimaatverandering	Zich afstemmen op de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	Lopend	Volledig afgestemd	2023
6	Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water	Waterverbruik verminderen	175,8 l/m²	226,5 l/m²	2030
12	Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie	Bestaande elementen behouden en materialen hergebruiken door projecten ¹ voor te leggen aan een inventaris van materialen	100%	100%	Permanente doelstelling
12	Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie	Flexibele en aanpasbare projecten ² bouwen	84%	100%	2030
13, 15	Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging	De selectiecriteria voor bouwmaterialen aanscherpen en verbeteren	Lopend	Kwalitatieve doelstelling	Permanente doelstelling
15	Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit	Het biodiversiteitsbeheer op de portefeuille bestuderen	Lopend	100%	2025
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	Certificaten voor projecten ² verkrijgen	100%	100%	Permanente doelstelling
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	"In-Use" certificaten verkrijgen voor gebouwen	2,8%	35%	2022
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	De in aanmerking komende portefeuille voorzien van een energieprestatie-certificaat	65%	100%	2022
9	Innovatieve en duurzame gebouwen creëren	Innovatieve projecten ² creëren: duurzaamheid, technische en technologische verbeteringen bevorderen	84%	100%	2025
11	Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoersystemen	Investeren in de buurt van openbaarvervoersknooppunten Investeren in mobiliteitshubs als er geen openbaarvervoersysteem beschikbaar is	67%	100%	2030
11	Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoersystemen	De parkeerplaatsen uitrusten met oplaadpunten	5%	100%	2030
12	De milieu-impact van het team verminderen	Het papierverbruik verminderen door te vragen om elektronische inkomende facturen	88%	100%	2022
12	De milieu-impact van het team verminderen	Het papierverbruik verminderen door elektronische uitgaande facturen te verzenden	91%	100%	2022
11	De milieu-impact van het team verminderen	Een flexibele en duurzame mobiliteit bevorderen	24%	40%	2025
12	De milieu-impact van het team verminderen	Afval verminderen door organisch afval te composteren en afval te sorteren	Niet gemeten	0 kg/VTE	2030

1 Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN).
2 Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Paradis Express, ZIN).

Sociale doelstellingen

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2021	Doelstelling	Termijn
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	De algemene tevredenheid van het team verhogen	89%	95%	Permanente doelstelling
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Tevredenheid over de werkbelasting verhogen	4.2/10	8/10	Permanente doelstelling
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Evenwicht tussen werk- en privéleven verbeteren	6/10	8/10	Permanente doelstelling
1, 3, 4	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Het participatieniveau aan transversale werkgroepen bevorderen	50%	75%	2030
3, 8	Gemeenschappen ontwikkelen en animeren	Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren	34 900 m²	51 800 m² 85 000 m²	2023 2025
3, 9	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	Het aantal incidenten verminderen waarbij mensen betrokken zijn	0	2	Permanente doelstelling
3, 9	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	De veiligheid verbeteren door inspecties op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming	87%	100%	Permanente doelstelling
3	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	Een methode bepalen om de algemene tevredenheid van de huurders te beoordelen	Nieuwe doelstelling	80% of NPS van 8/10	2023
11	Gebouwen in de steden integreren	Gebouwen openstellen voor de stad en diens gemeenschap	100%	100%	2030
4, 10	Gebouwen in de steden integreren	In dialoog zijn met de verschillende groepen betrokken partijen	100%	100%	2021

Governancedoelstellingen

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2021	Doelstelling	Termijn
5, 10, 16	Zich ethisch gedragen	Een Mensenrechtenbeleid opstellen	Lopend	Gepubliceerd	2022
16	Zich ethisch gedragen	Alle digitalisatieprojecten controleren in het kader van GDPR	100%	100%	Permanente doelstelling
16	ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen	Zich afstemmen op de toekomstige ESG-regelgeving	Lopend	Volledig afgestemd	2024
12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	De nieuwe gedragscode, ondertekend door de leveranciers, in ontvangst nemen	Nieuwe doelstelling	100%	2023
12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	Belangrijke ¹ leveranciers evalueren op ESG-aspecten	Nieuwe doelstelling	100%	2024
4, 12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	Belangrijke ¹ leveranciers engageren op ESG-aspecten	Nieuwe doelstelling	100%	2030
17	Groene investerings-opportunities bevorderen	Een kader voor duurzaamheidsgerelateerde leningen invoeren (Sustainability Linked Loan)	Nieuwe doelstelling	Uitgevoerd	2022
17	Transparant communiceren	Jaarlijks deelnemen aan investeerdersvragenlijsten op vrijwillige basis	3	Min. 2	Permanente doelstelling

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

Verslag inzake beperkt nazicht

Onafhankelijk assurance-verslag inzake een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het document “Jaarlijks Financieel Verslag” van Befimmo NV voor het jaar afgesloten op 31 december 2021

Aan de raad van bestuur

Wij werden aangesteld om een beperkte assurance-opdracht uit te voeren op een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren (“de ESG-gegevens”) gepubliceerd in het document “Jaarlijks Financieel Verslag” van Befimmo NV (de “Vennootschap”) voor het jaar eindigend op 31 december 2021 (“het Document”). Deze ESG-gegevens zijn bepaald volgens de Best Practices Recommendations van de “European Public Real Estate Association” (EPRA) met betrekking tot rapportering over duurzame ontwikkeling (*EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd version*). Deze ESG-gegevens zijn geïdentificeerd door het teken ✓ in de tabellen op pagina 53-93, 116-118 en 244-275 van het Document¹.

Op basis van ons nazicht, zoals beschreven in dit rapport, zijn er geen elementen of feiten aan het licht gekomen welke ons doen geloven dat de ESG-gegevens met betrekking tot Befimmo NV geïdentificeerd met het teken ✓ in het Document, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de *EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version)*, (*de EPRA sBPR over Sustainability Reporting*).

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de ESG-gegevens en de verwijzingen die daarnaar gemaakt worden in het Document, evenals de verklaring dat de verslaggeving beantwoordt aan de eisen van de EPRA sBPR over Sustainability Reporting.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste methoden ter voorbereiding van de ESG-gegevens, voor de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en voor het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de ESG-gegevens die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een conclusie over de ESG-gegevens op basis van onze procedures. Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de internationale norm International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), teneinde aan te geven of er elementen of feiten aan het licht zijn gekomen welke ons doen geloven dat de ESG-gegevens, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de te toepassing zijnde criteria.

Wij passen de International Standard on Quality Control 1 toe en handhaven bijgevolg een alomvattend systeem van kwaliteitscontrole, met inbegrip van gedocumenteerde beleidslijnen en procedures betreffende de naleving van ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en reglementaire vereisten.

Gebruikmakend van deze standaard, zijn onze procedures erop gericht het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over het feit dat de ESG-gegevens geen materiële afwijkingen bevatten. De procedures die in het kader van een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, verschillen qua aard en timing van, en zijn minder uitgebreid dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid, waardoor de mate van zekerheid die in het kader van een beperkte zekerheid opdracht wordt verkregen, aanzienlijk lager is dan de zekerheid die zou zijn verkregen in het kader van een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

De omvang van onze opdracht is beperkt tot de ESG-gegevens voor het jaar 2021 en omvat alleen de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen en de sociale en bestuurlijke-indicatoren die binnen het rapporteringsbereik vallen gedefinieerd door Befimmo NV en haar filialen Befimmo Property Services NV, Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento NV, Kubissimmo BV, Loi 52 NV, ZIN in Noord NV, ZIN in Noord 2025 NV en Silversquare Belgium NV.

Zoals aangegeven in het Document (hoofdstuk “EPRA Best Practices — Prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling van de EPRA”), komt de reikwijdte van de rapportage voor milieuprestatie-indicatoren voor het vastgoed van de Vennootschap overeen met alle EPRA sBPR-indicatoren. De dekking per indicator wordt weergegeven in de EPRA sBPR Tabellen in het hoofdstuk “Niet-financiële staten”.

Onze opdracht is uitgevoerd op de gegevens die door Befimmo NV zijn verzameld en die in het rapporteringsbereik zijn opgenomen. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op deze ESG-gegevens en niet op alle informatie die in het document is opgenomen.

De reikwijdte van onze opdracht omvatte onder meer de volgende procedures:

- Het verkrijgen van inzicht in de activiteiten van de Vennootschap, met inbegrip van de interne controles die relevant zijn voor het verzamelen van de informatie die gebruikt wordt om de ESG-gegevens op te stellen. Dit omvatte gesprekken met het management van de Vennootschap dat verantwoordelijk is voor de operationele prestaties in de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor de gegevens die ten grondslag liggen aan de ESG-gegevens, zoals aangeduid met het teken ✓ in de tabellen op pagina 53-93, 116-118 en 244-275;
- Het beoordelen van het risico op materiële afwijken van de ESG-gegevens;
- Het uitvoeren van analytische procedures; en
- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen en het uitvoeren van consistentiecontroles op de consolidatie van deze ESG-gegevens.

Ons verslag is uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van de Vennootschap, in zijn geheel, in overeenstemming met ISAE 3000. Onze opdracht werd verricht met het oog op het meedelen van verklaringen aan de vennootschap over de zaken die in dit verslag dienen te worden vermeld, en voor geen enkel ander doel. Voor zover de wet dit toelaat, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid, noch aanvaarden wij aansprakelijkheid ten aanzien van anderen dan de Vennootschap en haar raad van bestuur voor onze opdracht, voor dit verslag, of voor de conclusies die wij hebben geformuleerd.

Onafhankelijkheid

Bij de uitvoering van onze opdracht hebben wij ons gehouden aan de onafhankelijkheids- en andere ethische vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit, professionele bekwaamheid en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en aan het Belgische wettelijke en regelgevende kader.

Getekend te Zaventem op 21 maart 2022.

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

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



Befimmo NV

Maatschappelijke zetel:
Kantersteen 47, 1000 Brussel

Register van Rechtspersonen (RPR) :
O 455 835 167

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

→ **BEFIMMO.BE**

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

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

VERTALINGEN

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.
This Annual Financial Report is also available in English.

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Engelstalig Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies zal de Engelse versie primeren.

DRUK



FOTO'S

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

CREATIE, CONCEPT, DESIGN EN REALISATIE

Tom Point - www.tompoint.be
Het Befimmo-team