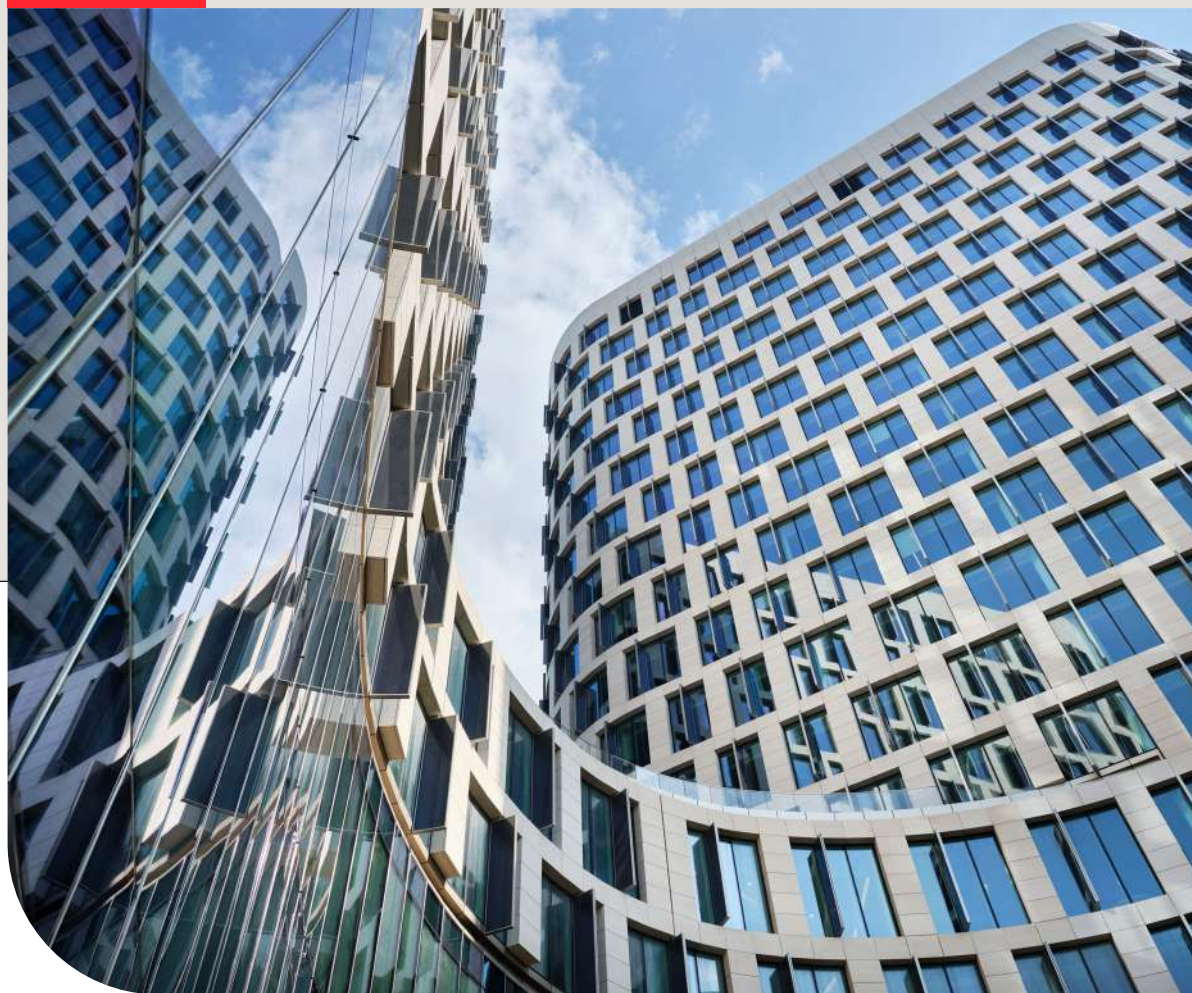


Jaarlijks Financieel Verslag.

2022

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

Befimmo



Woord van de Voorzitter en de CEO

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

Beste Aandeelhouders, Beste Partners,

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

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

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

27 jaar beursnotering

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

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

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

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

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

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

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

Bedankt voor alles.

Brussel, april 2023.



Jean-Philip Vroninks
CEO



Vincent Querton
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Consolidatiegrondslag

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

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

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

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

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

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

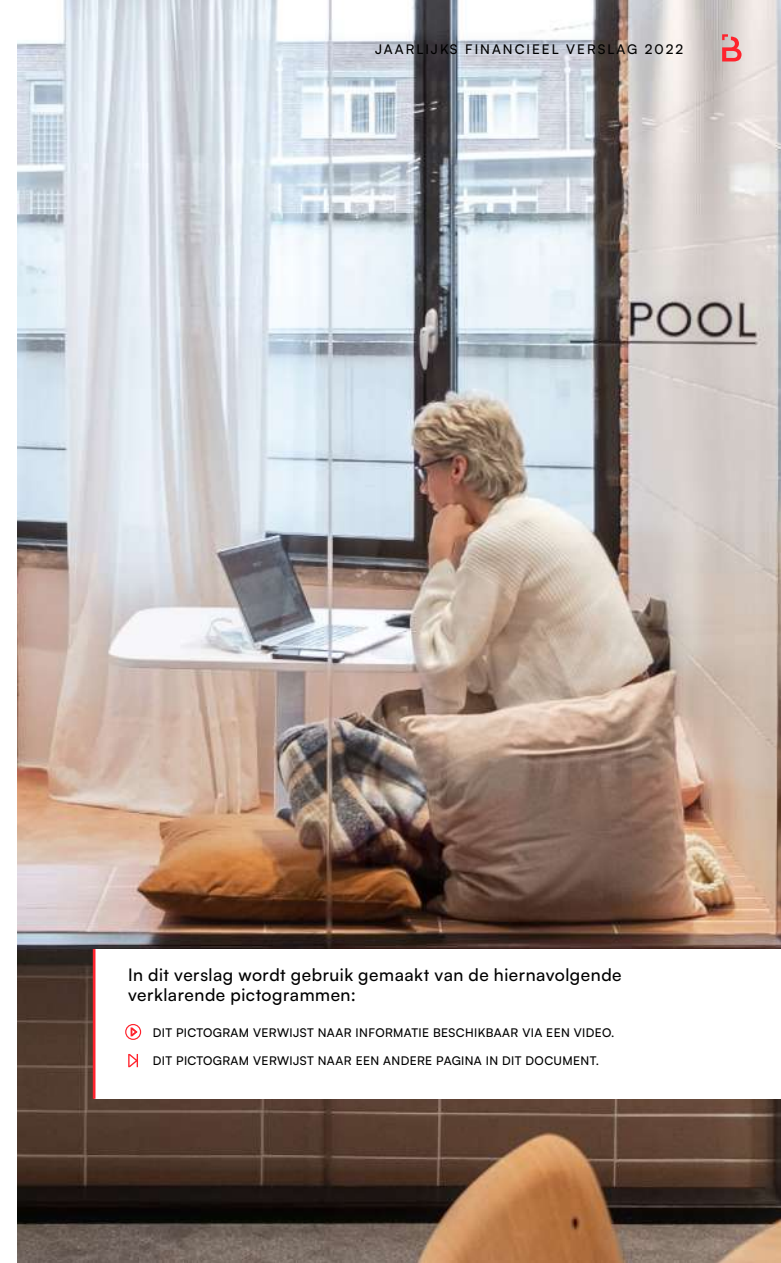
De gedetailleerde informatie over het Actieplan 2030 van Befimmo en alle ESG-indicatoren kan geraadpleegd worden in de niet-financiële staten van dit Verslag.

Alternative Performance Measures

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

1. www.globalreporting.org.

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



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

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

Befimmo in een oogopslag.



PROFIEL VAN DE VENNOOTSCHAP 06

KERNRESULTATEN VAN DE VENNOOTSCHAP 07



Profiel van de Vennootschap

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

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

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

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

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

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

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



Kernresultaten van de Vennootschap

Kwaliteitsvolle portefeuille



±40

Gebouwen

±830.000 M²

Werkoppervlakte

9,5 JAAR

Duur van de
huurovereenkomsten

133 MILJOEN €

Huurinkomsten

95,3%

Bezettingsgraad van
gebouwen beschikbaar
voor verhuur

2,7 MILJARD €

Reële waarde

Coworking-operator



10

Coworkingcentra

46.050 M²

Coworkingoppervlakte

88%

Bezettingsgraad van
de coworkingcentra
open sinds meer dan
drie jaar

16 MILJOEN €

Omzet coworking

Financiële structuur



46,9%

Schuldratio

43,1%

LTV-ratio

2,3%

Gemiddelde
financieringskost

Financiële resultaten



2,44 € per aandeel

Geconsolideerde
EPRA earnings

1,27 € per aandeel

Geconsolideerd
nettoresultaat

61,01 € per aandeel

Geconsolideerde
intrinsieke waarde

Duurzaamheid



38%

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

81%

Bouwafval niet
gestort of verbrand

Team



89

Teamleden

57%

MANNEN

43%

VROUWEN

Genderdiversiteit

33,7 UREN

Gemiddelde
opleiding per
werknemer

02

Beheersverslag.



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





Onze visie

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

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

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

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

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

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

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

Onze missie

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

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

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

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

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



Onze strategie en ons operationeel model



ZES STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

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

01

Operationeel model
gebaseerd op activiteiten

02

Sectoriële
diversificatie

03

Aangepaste
voetafdruk

04

Portefeuillebeheer

05

Klantgerichte
organisatie

06

Gedisciplineerd
financieel beheer

→ ZES STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

01

Operationeel model gebaseerd op activiteiten

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

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

02

Sectoriële diversificatie

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

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

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

03

Aangepaste voetafdruk

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

04

Portefeuillebeheer

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

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

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

05

Klantgerichte organisatie

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

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

Om deze workspace-as-a-service-benadering te ontwikkelen, zullen we onze in-house coworking-activiteit (Silversquare), onze op maat gemaakte en gebruikersgerichte 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, ligt de klemtoon op hospitality.

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

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

06

Gedisciplineerd financieel beheer

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

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

→ EEN MODEL MET DRIE BUSINESS LINES

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

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

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

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

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

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



FINANCIËLE WIN-WIN

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

KLANTENBEHOEFTE

De steeds wijzigende klantenbehoeften observeren, analyseren en begrijpen.

WORKSPACE-AS-A-SERVICE

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

ADVIES OVER DE INRICHTING VAN DE WERKRUIMTE

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

GASTVRIJHEID

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

MENSELIJKE RELATIES

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

KLANTTEVREDENHEID

Het hoogste niveau van klanttevredenheid meten en verzekeren.

Overnamebod

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

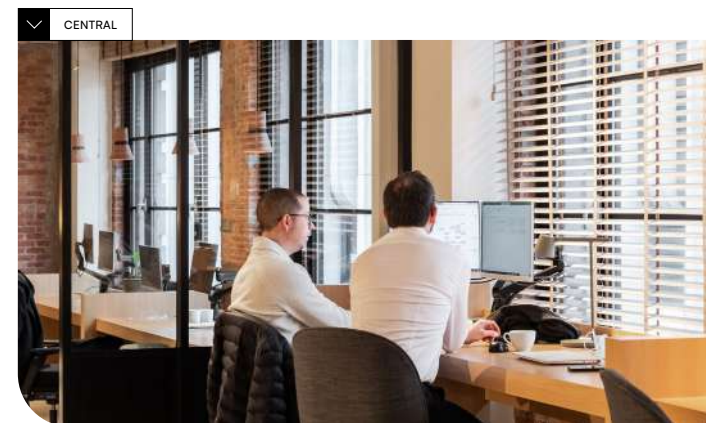
De Raad van Bestuur heeft zijn steun voor de transactie uitgesproken, onder voorbehoud van het nazicht van de definitieve prospectus.

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

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

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

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



ESG, innovatie en digitalisering

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

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

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

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

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

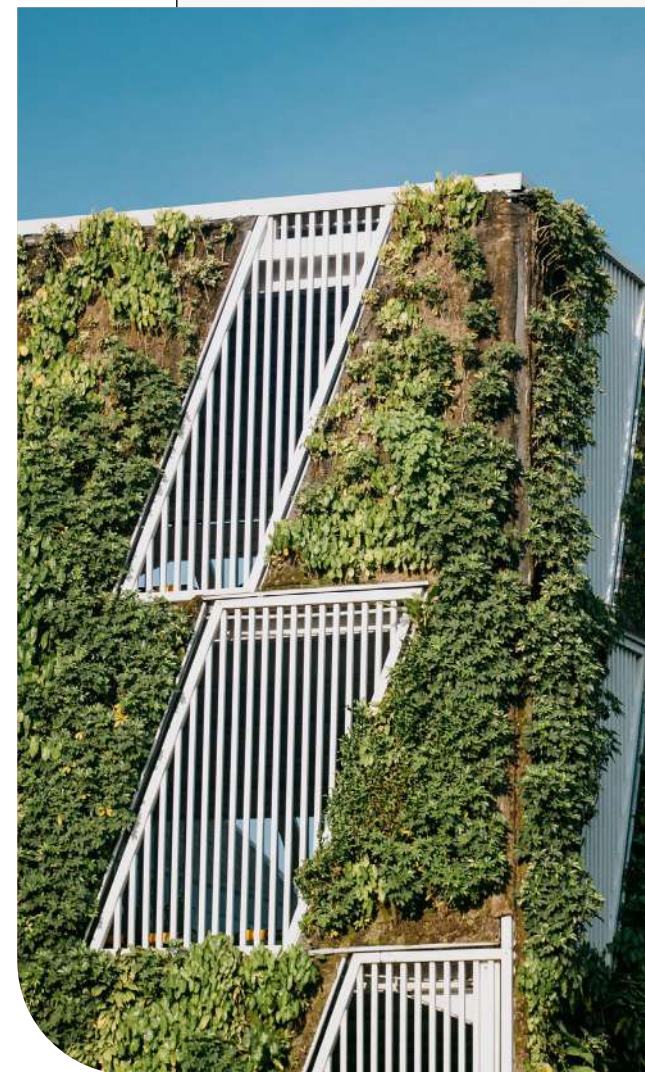
✗ ESG-VERSLAG, P.54

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

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

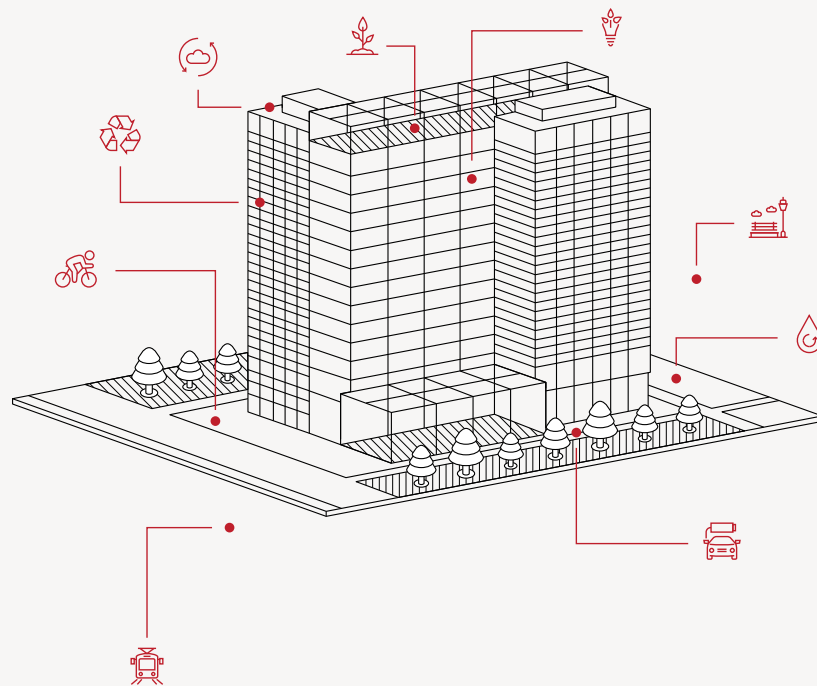
- Het stelt ons in staat onze doelstellingen te bereiken, de tevredenheid van onze klanten te meten, hun steeds veranderende behoeften beter te begrijpen en erin te voorzien, en met onze eindgebruikers te communiceren;
- Het helpt onze teams zich te concentreren op taken met toegevoegde waarde voor onze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

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



DE VISIE VAN BEFIMMO'S GEBOUW

Zeer performant, flexibel en de gebruiker centraal



Toegankelijk, met integratie van multimodaliteit

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

De gebruiker centraal - werk & leven

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

Duurzaam

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

Smart en zeer performant

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

Verbindende factor tussen gemeenschappen

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

Ons model voor waardecreatie

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

INPUTS

MENSELIJK EN INTELLECTUEEL KAPITAAL

- > 89 teamleden
- > Deskundigheid en opleiding

FINANCIEEL KAPITAAL

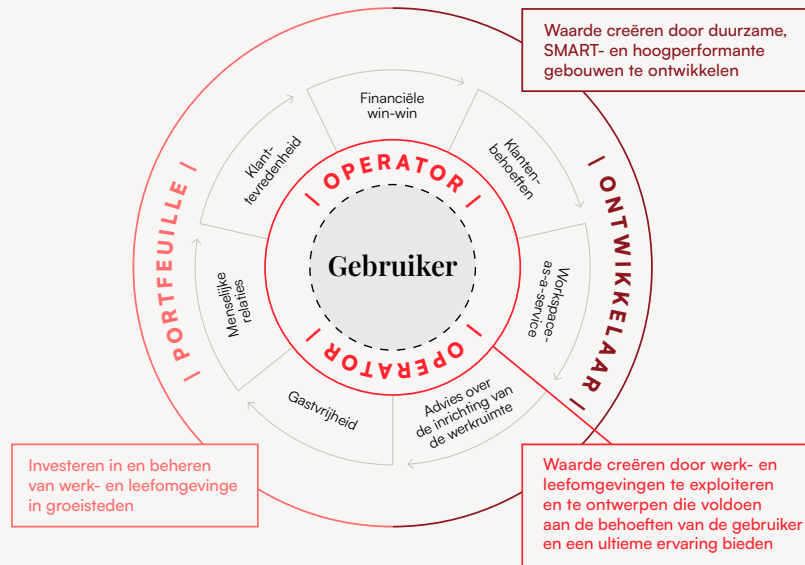
- > Reële waarde van 2.750 miljoen €
- > Geconsolideerde kredietfaciliteiten van 2.093 miljoen € (per eind 2022)

NATUURLIJK KAPITAAL

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

INFRASTRUCTUUR

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



OUTPUTS

MENSELIJK EN INTELLECTUEEL KAPITAAL

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

FINANCIEEL KAPITAAL

- > Geconsolideerde EPRA earnings van 65,94 miljoen €

NATUURLIJK KAPITAAL

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

INFRASTRUCTUUR

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

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

Onze waarden

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

01 — *Professionalisme*

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

03 — *Engagement*

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

05 — *Voorbeeldgedrag*

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

02 — *Teamgeest*

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

04 — *Menselijkheid*

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

06 — *Prestatie*

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



BEHEERSVERSLAG

Environmental, Social & Governance verslag



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

Over dit hoofdstuk

Referentiekaders en regelgevingen

Nazicht

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

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

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

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

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

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

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

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

ESG-redenering

HET DOEL VAN BEFIMMO

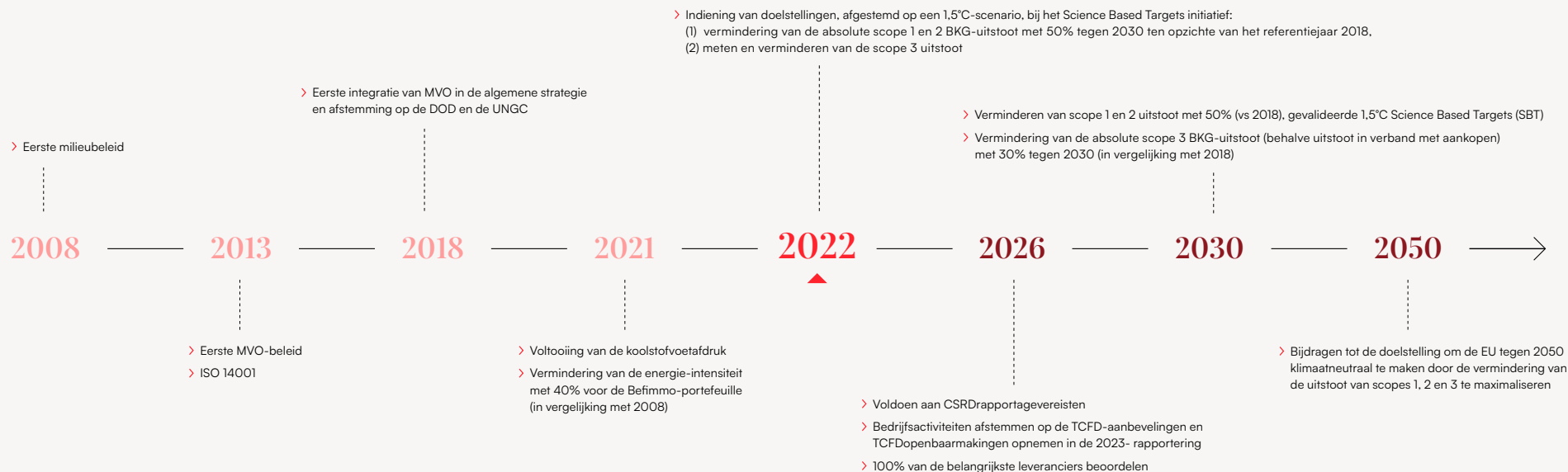
Sinds haar oprichting in 1995 investeert Befimmo onafgebroken in duurzame en kwaliteitsvolle gebouwen met de bedoeling om haar huurders aantrekkelijke werkruimten aan te bieden.

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

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

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

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



BELANGRIJKSTE ESG-MARKTTENDENSEN

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

ONZE STRATEGIE, P.14

IMPACTRELEVANTIE

Rekening houden met de dubbele materialiteit

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

VEERKRACHT VAN DE STRATEGIE

Navigeren door een steeds volatielere omgeving en concurrentievoordeel behalen

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

PRESTATIES

ESG-doelstellingen definiëren en implementeren om prestaties te stimuleren

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

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

MENSELIJKHEID CENTRAAL

Create human experiences to increase differentiation

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

SAMENLEVING ONDERSTEUND DOOR TECHNOLOGIE

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

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

ESG-MOMENTUM VOOR BEFIMMO

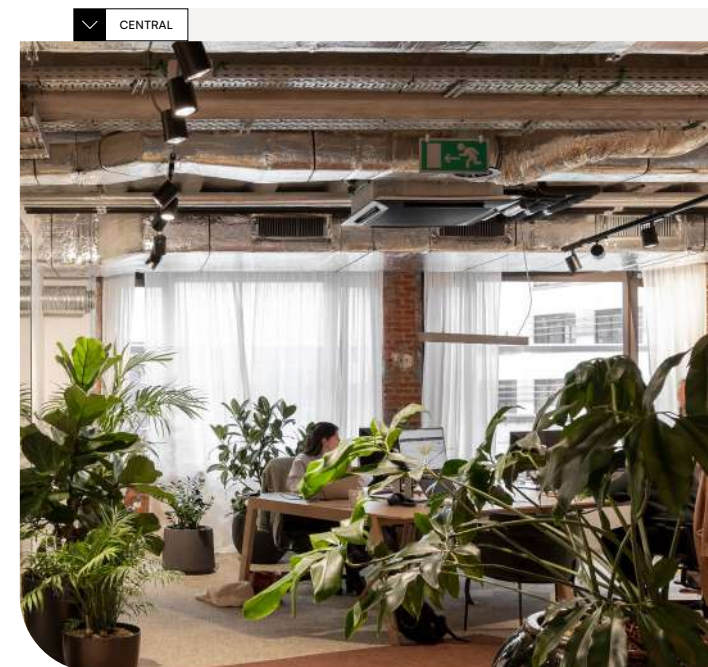
Omdat de ESG-aspecten centraal staan in de bedrijfsstrategie van Befimmo, heeft de versnelling van de uitvoering ervan ook een rechtstreekse impact op haar ESG-momentum, naast alle andere externe en interne factoren die in dit Verslag beschreven worden (d.w.z. de globale en ESG-markttendensen).

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

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

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

ONZE STRATEGIE, P.14



ESG-aanpak

ESG-BEHEER

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

Op het niveau van de Raad

DE RAAD VAN BESTUUR

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

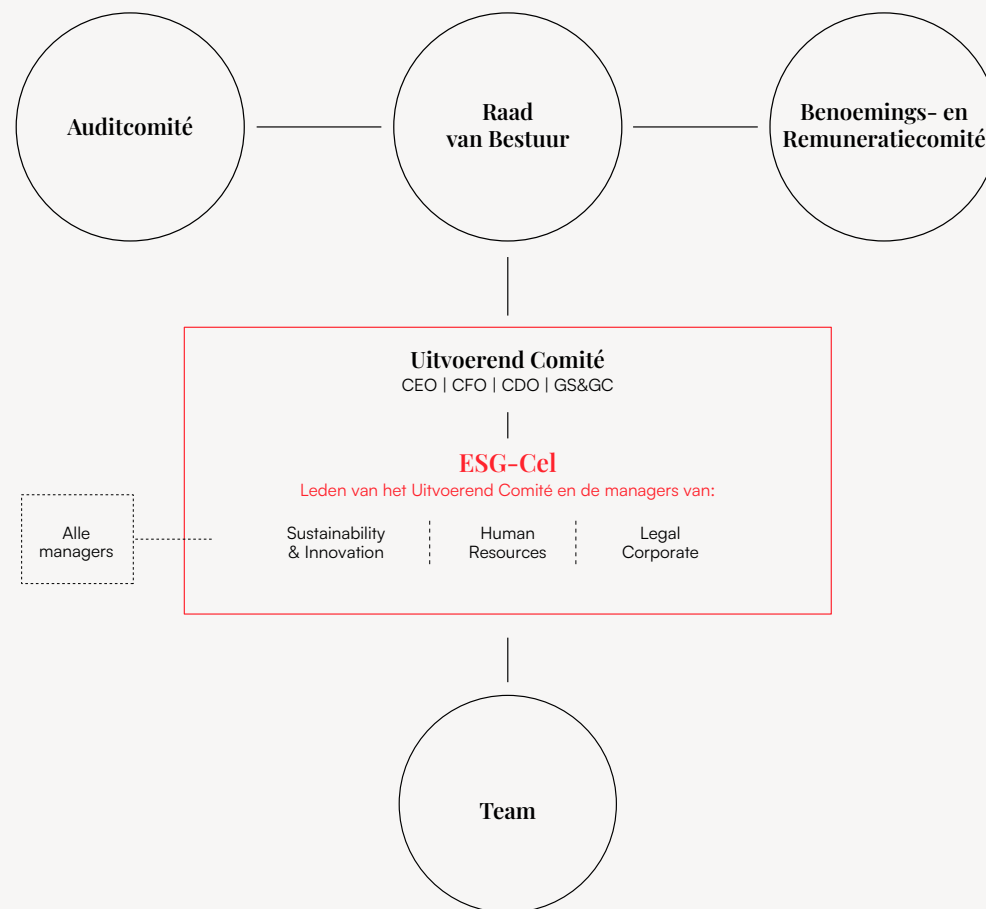
Befimmo heeft de duurzaamheidsprincipes volledig geïntegreerd in haar algemene strategie en in haar dagelijkse werking door te anticiperen op evoluties op milieu-, sociaal en governancevlak. De Raad van Bestuur oefent het uiteindelijke toezicht uit op de ESG-risico's en -opportuniteiten op strategisch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

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

HET AUDITCOMITÉ

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

ESG-BEHEERSSTRUCTUUR



HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

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

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

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

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

Op strategisch niveau

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

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

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

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

Deze Cel komt twee keer per jaar bijeen.

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



Op operationeel niveau

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

SUSTAINABILITY & INNOVATION

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

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

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

HUMAN RESOURCES

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

LEGAL CORPORATE

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

PROPERTY MANAGEMENT

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

TEAM

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

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



ESG-PRIORITEITEN

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

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

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

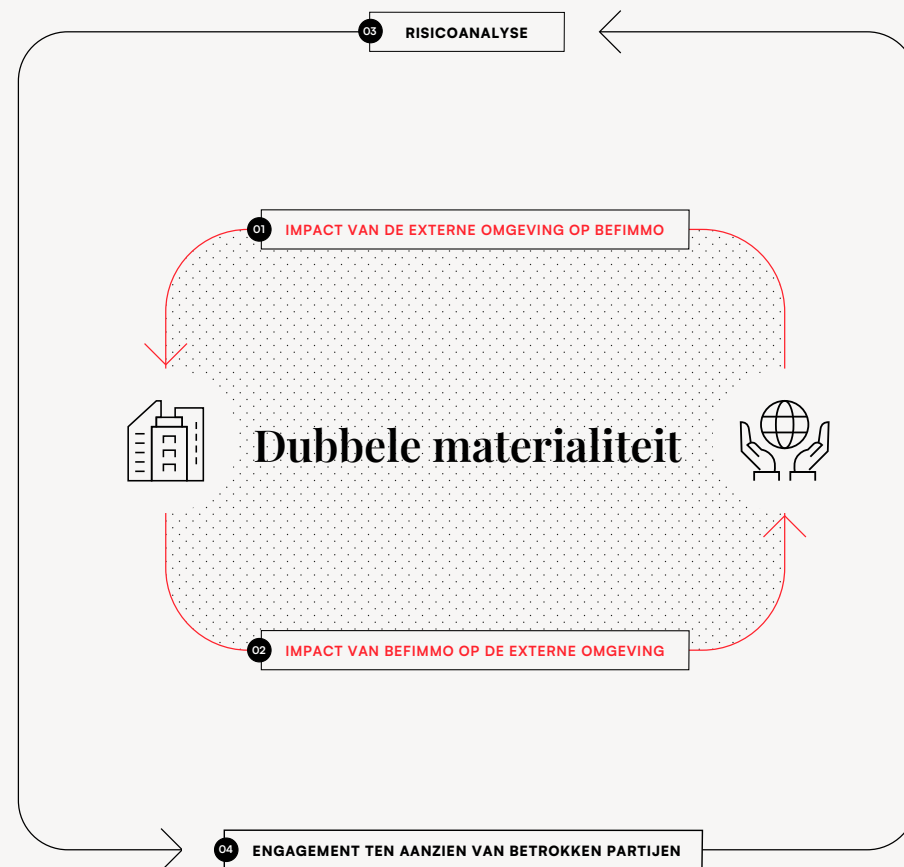
01. Impact van de externe omgeving op Befimmo

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

02. Impact van Befimmo op de externe omgeving

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

DUBBELE MATERIALITEITSBENADERING



03. Risicoanalyse

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

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

✎ RISICOFACTOREN, P.145

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

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

▼

ESG-RISICO'S - 1/4

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



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



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



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

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

04. Engagement ten aanzien van betrokken partijen

BILATERALE COMMUNICATIEMETHODE

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

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

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

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

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

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

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

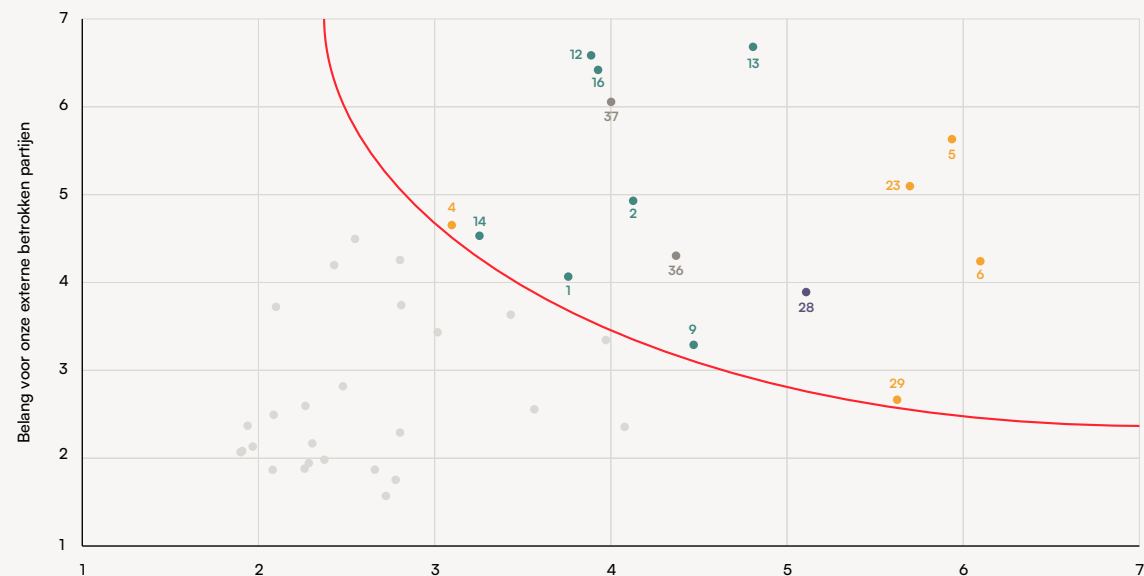
MATERIALITEITSOEFENING

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

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

De volgende materialiteitsoefening zal in 2023 plaatsvinden.

MATERIALITEITSMATRIX



ENVIRONMENT

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

SOCIAL

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

GOVERNANCE

- 28 Ethiek en transparantie

TRANSVERSALE ASPECTEN

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



Environment (Milieu)

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



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

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

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.241



Bijdragen tot de beperking van klimaat-verandering

ACTIEPLAN 2030

38%

Vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot

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

12%

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

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

6%

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

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

100%

Aandeel van het groene elektriciteitsverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2023

1.194 kWp

Hernieuwbare geïnstalleerde capaciteit

DOELSTELLING → 2.200 KWP TEGEN 2025

152 kWh/m²

Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar

DOELSTELLING → 116 KWH/M² TEGEN 2030

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

In de Paris Agreement en het recente 6^{de} 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 energiereleerde CO₂-uitstoot.

Beschrijving en aanpak

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

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

IN CONCRETE TERMEN:

Voor (her)ontwikkelingsprojecten

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

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

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

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

Voor gebouwen in exploitatie

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

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

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

DEFINITIE VAN SCIENCE BASED TARGETS (SBTI)

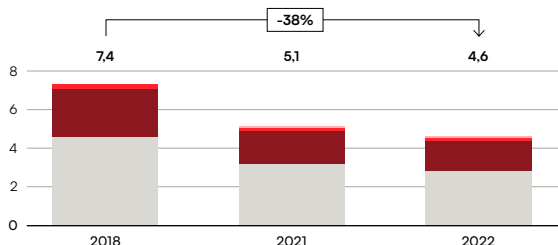
Met behulp van SBTi en na de volledige herziening van zijn koolstofvoetafdruk in overeenstemming met het GHG Protocol, heeft Befimmo voor elk van de scopes CO₂e-uitstootreductiedoelstellingen vastgesteld.

Scopes 1 en 2

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

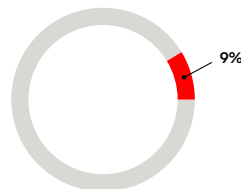
In 2022 bedraagt de totale absolute vermindering ten opzichte van 2018 38%, terwijl de absolute energieregerelateerde uitstoot in dezelfde periode met 34% zijn gedaald, ondanks een toename van de uitstoot van gebouwen die door huurders worden beheerd.

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

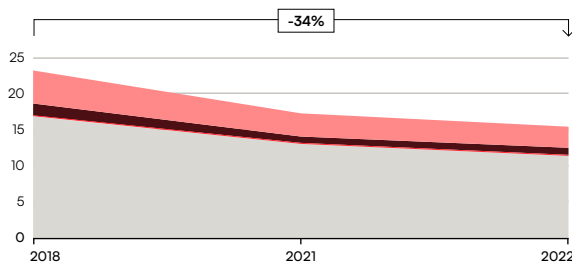


■ Gas en brandstoffen van de gebouwen beheerd door de eigenaar
 ■ Elektriciteit van gebouwen beheerd door de eigenaar
■ Lekkages van koelvloeistoffen van installaties beheerd door de eigenaar
 ■ Bedrijfsvoertuigen

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

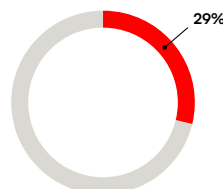


ENERGIEGERELATEERDE UITSTOOT (MARKET-BASED) (KT CO₂E)

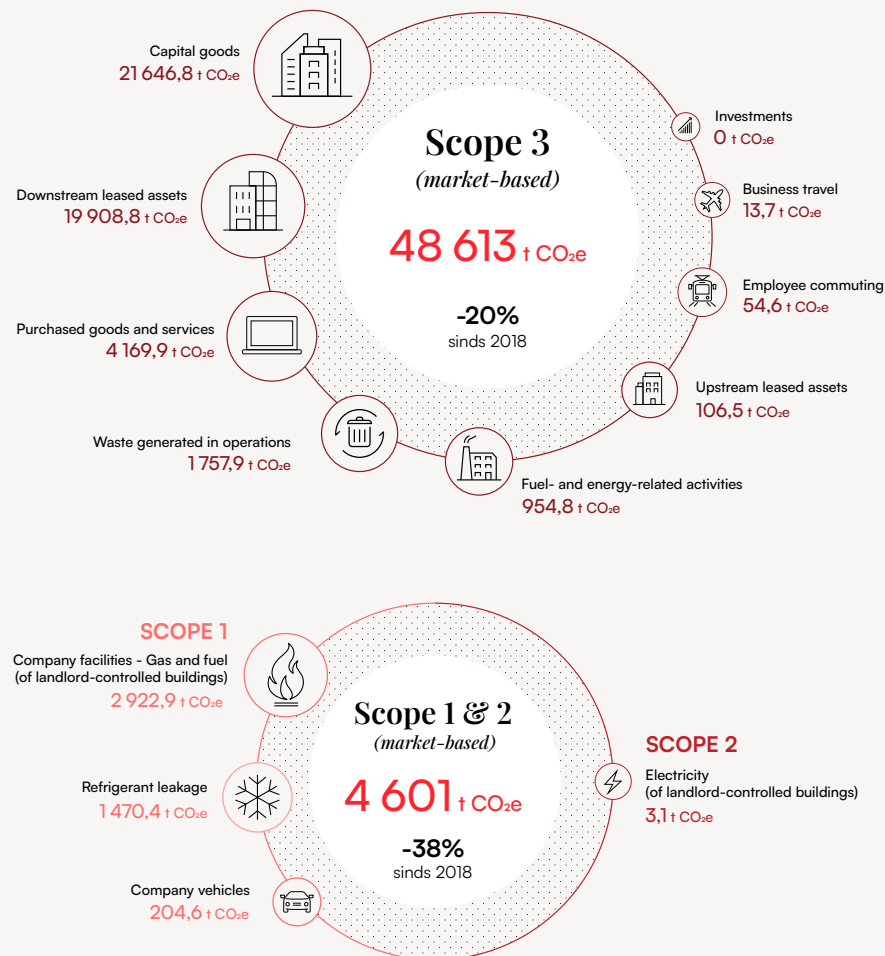


■ Gas en brandstoffen van gebouwen beheerd door de eigenaar
 ■ Elektriciteit van gebouwen beheerd door de eigenaar
■ Energie en lekkages van koelvloeistoffen van gebouwen beheerd door de huurders (downstream leased assets)
■ Activiteiten verbonden aan brandstoffen en energie

UITSTOOT VERBODEN AAN ENERGIE (% TOTALE KOOLSTOFVOETAFDruk IN 2022)



GHG PROTOCOL



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

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

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

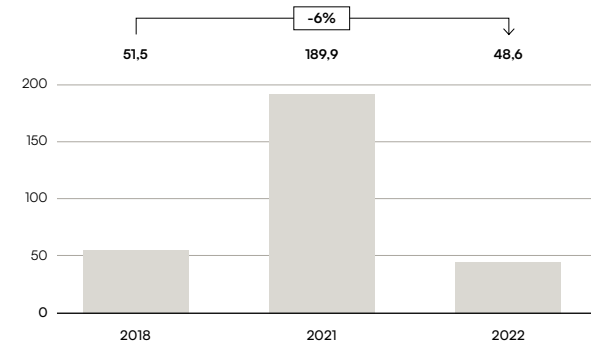
- De historische extrapolatie van bepaalde gegevens (met betrekking tot verwarming, elektriciteit, bedrijfsafval, waterverbruik, gebruik van back-up units, koelmiddelverliezen, etc.) om alle gebouwen in de portefeuille te dekken;
- De integratie van de gegevens van de Silversquare-centra, met inbegrip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

Scope 3

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

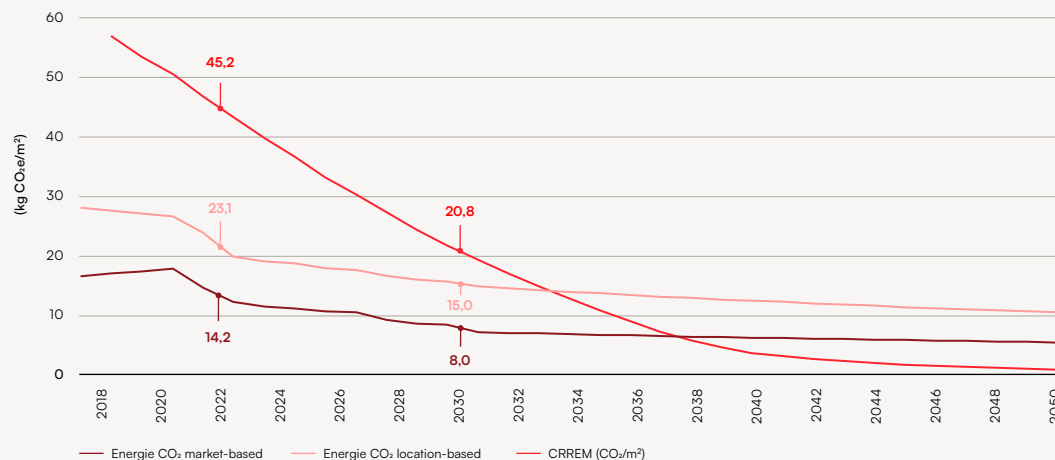
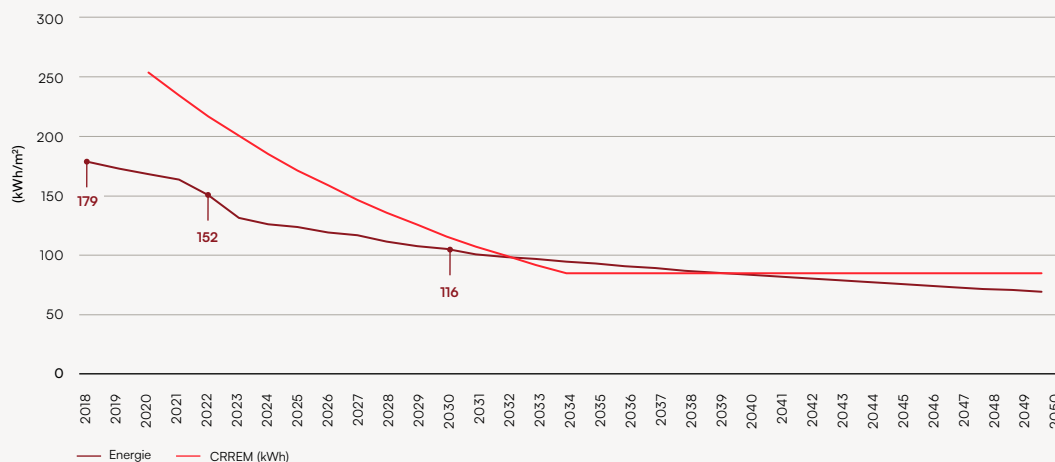
In 2018 bedroeg de totale scope 3 uitstoot, exclusief de uitstoot van aankopen, 51,5 kt. In 2022 bedraagt de totale uitstoot 48,6 kt, een vermindering met 6%.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rol en belang van energieprestaties

De energieprestaties van de gebouwen spelen een sleutelrol in de verwezenlijking van de ambitieuze doelstellingen van Befimmo om de CO₂-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 CO₂-uitstoot in de hele onderneming en de hele waardeketen aan te pakken.

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

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

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

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

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

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

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

Befimmo wil tegen 2030 haar directe CO₂-uitstoot die verband houdt met de aankoop van verwarmingsbrandstoffen voor gebouwen die door de eigenaar worden beheerd, met 50% verminderen.

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

Elektriciteitsleveringscontract voor de portefeuille

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

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

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



540 M²
zonnepanelen (113 kWp)
voor Paradis Express

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

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

Optimalisering van de werking van de technische installaties

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

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

Vooruitzichten

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

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

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

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

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

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

Bijdragen tot de aanpassing aan de klimaatverandering

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

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

DOELSTELLING → VOLLEDIG IN OVEREENSTEMMING TEGEN 2026

Beschrijving en aanpak

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

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

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

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

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

Vooruitzichten

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



Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

231,1 l/m²

Specifiek waterverbruik

DOELSTELLING → 226,5 L/M² TEGEN 2030

Beschrijving en aanpak

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

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

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

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

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

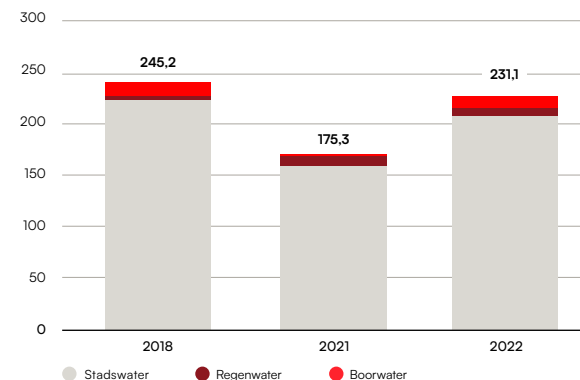
Het specifieke waterverbruik van de portefeuille is in 2022 beduidend hoger (+32%) dan in 2021. Deze stijging is vooral te verklaren door het einde van de pandemie en de geleidelijke herbezetting van de gebouwen.

Vooruitzichten

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

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

INTENSITEIT VAN HET WATERVERBRUIK (L/M²)



3.947 M³

regenwater gerecupereerd

→ 2,26% VAN HET TOTALE JAARLIJKSE VERBRUIK

23

Gebouwen uitgerust met een regen- of grondafvoersysteem

→ 25% VAN DE PORTEFEUILLE (M²/M²)

Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten² onderworpen aan een inventaris van materialen

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

100%

Deel van aanpasbare projecten²

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

1. www.bpie.eu.

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

Beschrijving en aanpak

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

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

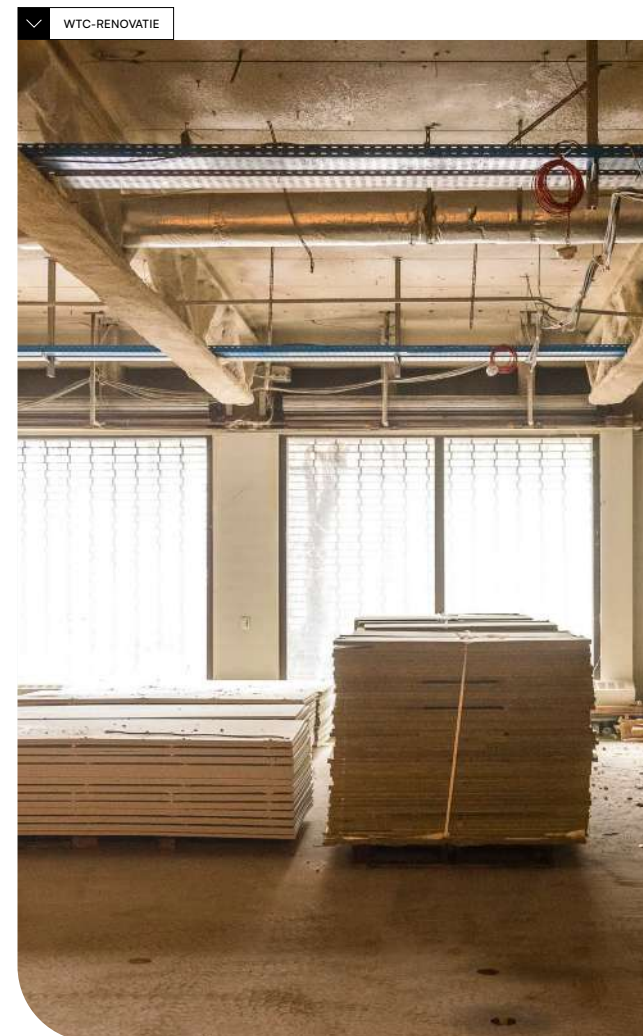
Deze twee vereisten in termen van circulariteit passen in de aanpak van Befimmo om de productie van afval en het gebruik van hulpbronnen die verband houden met haar activiteit, nu en in de toekomst, te beperken.

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

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

Vooruitzichten

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



Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Aanscherpen en verbeteren van de selectiecriteria voor bouwmaterialen

DOELSTELLING → PERMANENTE DOELSTELLING

Beschrijving en aanpak

Keuze van materialen en producten

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

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

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

Bodembeheer en beschermde gebieden

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

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

Vooruitzichten

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



✓ KUNST 56

Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Bestudering van biodiversiteitsbeheer op de portefeuille

DOELSTELLING → 100% VAN DE AANBEVOLEN ACTIES UITGEVOERD TEGEN 2025

Beschrijving en aanpak

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

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

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

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

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

IKAROS



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

Vooruitzichten

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

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

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

Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van gecertificeerde projecten¹

DOELSTELLING → 100% (PERMANENTE DOELSTELLING)

44%

Deel van de "In-Use" gecertificeerde portefeuille

DOELSTELLING → 35% TEGEN 2022

100%

Deel van de in aanmerking komende portefeuille² gedekt door een energieprestatiecertificaat

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2022

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

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

Beschrijving en aanpak

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

OP HET NIVEAU VAN DE VENNOOTSCHAP:

Milieumanagementsysteem: ISO 14001 (2015)

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

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

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

OP HET NIVEAU VAN DE PORTEFEUILLE:

BREEAM-, DGNB-, WELL-certificeringen

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

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

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

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

❗ NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.218

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

Energieprestatiecertificaten

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

❗ NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.218

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

Ecologisch label

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

Vooruitzichten

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



Innovatieve en duurzame gebouwen creëren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

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

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van innovatieve projecten¹

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2025

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

Beschrijving en aanpak

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

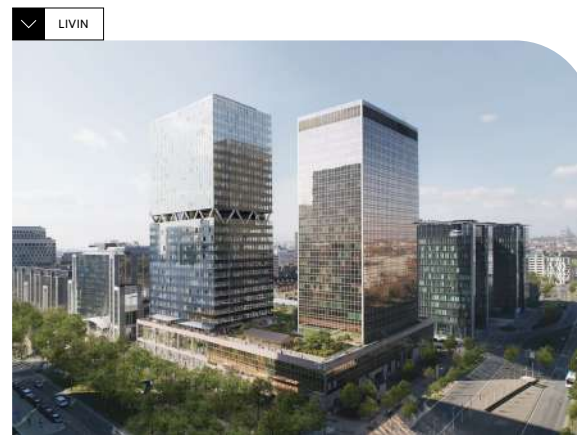
Building Information Management (BIM)

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

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

Via BIM en de digitalisering van de processen wil Befimmo:

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



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

Slimme gebouwen (smart buildings)

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

Om die efficiëntie te bereiken, verzamelt Befimmo:

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

Deze inzichten stellen Befimmo in staat om:

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

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

Vooruitzichten

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

Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoerssystemen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

68%

Deel van de portefeuille dat echte mobiliteitsoplossingen biedt

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

12%

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

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

Beschrijving en aanpak

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

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

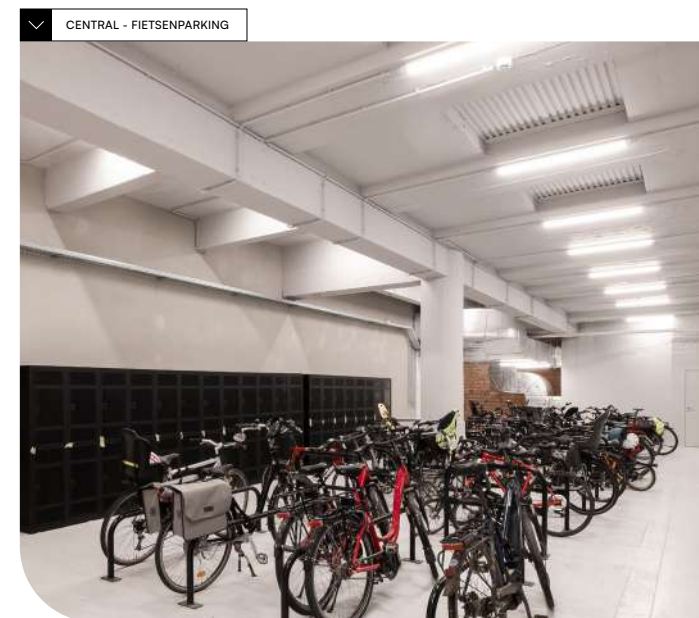
Er wordt een mobility roadmap voor de hele portefeuille van Befimmo uitgevoerd, met een visie op basis van de 2030-Agenda. In 2022 voerde Befimmo voor 26 van haar gebouwen een mobiliteitsaudit uit, waarbij de toegankelijkheid, zowel wat het openbaar vervoer als de actieve mobiliteit betreft, alsook de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

Zachte mobiliteit

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

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

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



9 TOEGANKELIJKHEIDSFICHES
ONTWIKKELD IN 2022



Optimalisering van de parkings

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

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

Laadstations

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

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

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

¹ LinkedIn | Befimmo & Allego partnership.

Vooruitzichten

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

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

> 450 oplaadpunten
in 23 gebouwen

De milieu-impact van het team verminderen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

92%

Deel van de elektronische inkomende facturen

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2022

100%

Deel van de elektronische uitgaande facturen

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2022

36%

Deel van het team dat zijn mobiliteit heeft aangepast

DOELSTELLING → 40% TEGEN 2025

43 kg/VTE

Hoeveelheid afval

DOELSTELLING → 0 KG/VTE TEGEN 2030

Beschrijving en aanpak

Mobiliteit van het team

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

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

Financiële middelen:

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

Organisatorische middelen:

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

In de praktijk:

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

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

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

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

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



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

Energieverbruik

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

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

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

Afval en papiergebruik

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

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

Vooruitzichten

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

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



Social

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



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

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

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.241



Zorg dragen voor het team en de gemeenschap

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

NIET BEREKEND¹

Algemene tevredenheid van het team

DOELSTELLING → 95%
(PERMANENTE DOELSTELLING)

NIET BEREKEND¹

Tevredenheid over de werkbelasting

DOELSTELLING → 8/10
(PERMANENTE DOELSTELLING)

NIET BEREKEND¹

Evenwicht tussen werk- en privéleven

DOELSTELLING → 8/10
(PERMANENTE DOELSTELLING)

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

HR-pijlers van Befimmo

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

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



TALENT EN PRESTATIE

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



WELZIJN

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



GEMEENSCHAP

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

Beschrijving en aanpak

TALENT EN PRESTATIE

Het team ontwikkelen, individueel en collectief

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

42 JAAR
gemiddelde leeftijd

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

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

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

100%
jaarlijks geëvalueerde teamleden

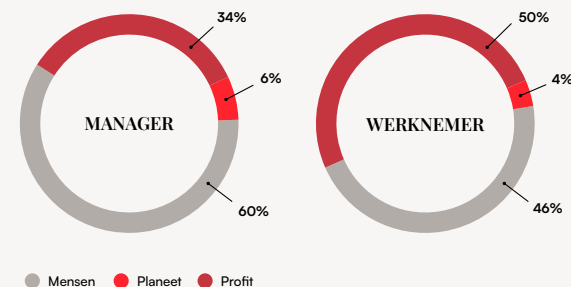
4 GEVALLEN
van interne mobiliteit

7 GEVALLEN
van interne promotie

33,1%
LOONKLOOF

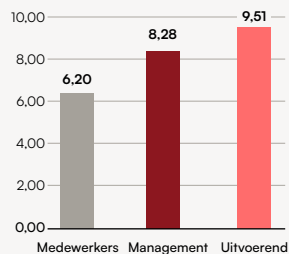
6,4 JAAR
gemiddelde anciënniteit

VERDELING VAN DE OPLEIDINGSUREN BUITEN TALEN- EN IT-OPLEIDINGEN

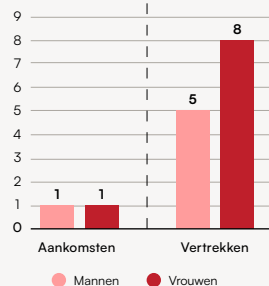


1. Met uitsluiting van het Uitvoerend Comité en de consultants.

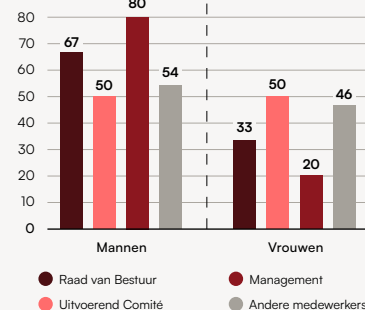
GEMIDDELDE ANCIËNNITEIT (JAREN)



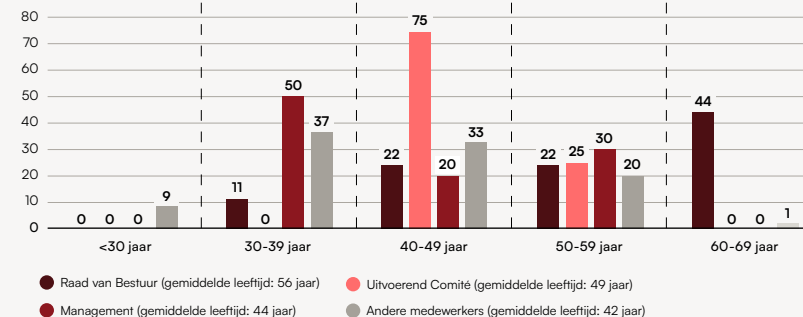
AANKOMSTEN/VERTREKKEN (EENHEDEN)



VERDELING MANNEN/VROUWEN (%)



VERDELING LEEFTIJD (%)



Talent identificeren, aantrekken en houden

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

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

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

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

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

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

Sociaal overleg verzekeren

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

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

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

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

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

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

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

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

Diversiteit

De zichtbare en niet-zichtbare kenmerken van elk individu

Inclusie

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

Diversiteit, inclusie en gelijke kansen aanmoedigen

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

Genderdiversiteit

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

Diversiteit in leeftijd

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

Geen discriminatie en intimidatie

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

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

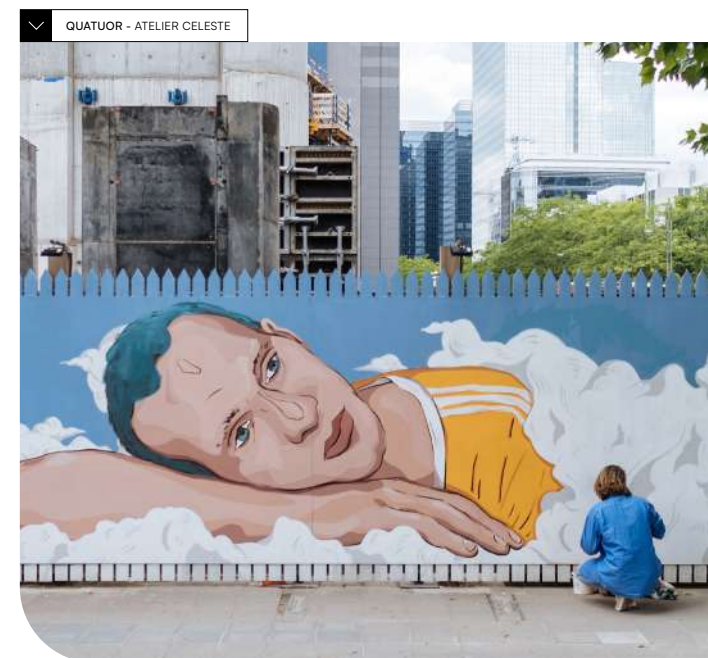
Sociale inclusie

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

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

▮ SOCIALE ACTIES ONDERNEMEN, P.92

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



0

KLACHTEN OP HET VLAK
VAN DE TEWERKSTELLING

1

ARBEIDSONGEVAL

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

0,0%

INJURY RATE
(EPRA)

0,0%

LOST DAY RATE
(EPRA)

108,4 UREN

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

13% deeltijdse medewerkers

> contractueel, tijdskrediet en deeltijds ouderschapsverlof
> van wie 3 mannen en 9 vrouwen
> met dezelfde extralegale voordelen

4

EHBO-ERS

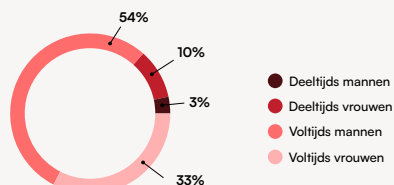
hebben een jaarlijks
bijscholing gekregen

1

Preventieadviseur

van niveau 3 en een
jaarlijkse risicostudie

DEELTIJDSE ACTIVITEIT



WELZIJN

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

Een aangenaam werkkader inrichten

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

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

Zorgen voor gezondheid en veiligheid op het werk

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

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

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

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

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

Een evenwicht tussen werk- en privéleven behouden

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

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

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

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

DIENSTEN IMPLEMENTEREN IN DE PORTEFEUILLE, P.93

Een permanente dialoog onderhouden

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

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

GEMEENSCHAP

De banden aantrekken en samen mooie dingen beleven

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

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

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

Sociale acties ondernemen

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

Concreet:

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

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

Vooruitzichten

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

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

QUATUOR - ATELIER CELESTE



Gemeenschappen ontwikkelen en animeren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

46.050 m²

Coworking-ruimte

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

22 (GOOD)

Tevredenheidsgraad van de huurders (NPS)

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

Beschrijving en aanpak

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

Diensten in de (her)ontwikkelingsprojecten implementeren

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

Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren

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

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

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

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

Vooruitzichten

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

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

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



SPARKS

Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

9

Aantal incidenten met mensen

DOELSTELLING → 0
(PERMANENTE DOELSTELLING)

96%

Percentage uitgevoerde controles op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming

DOELSTELLING → 100%
(PERMANENTE DOELSTELLING)

Beschrijving en aanpak

Huurders en gebruikers

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

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

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

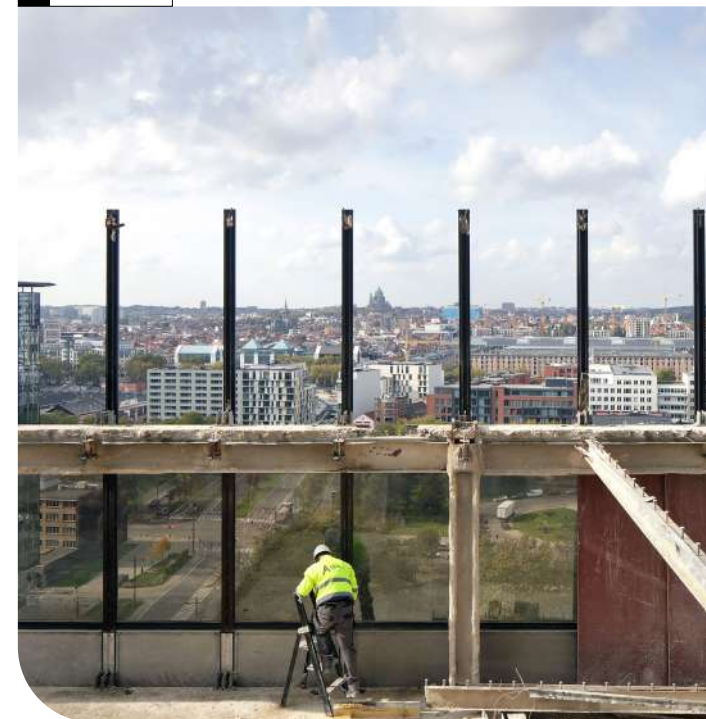


In het kader van het initiatief *Breathe at work* (gelanceerd in 2020 in de context van de pandemie) is in 2022 een campagne gestart om de prestaties van ventilatie- en airconditioningsystemen te meten (volgens de normen NBN EN 13779 en 12599). Met de resultaten van deze campagne kunnen acties worden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

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

✓

WTC-RENOVATIE





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

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

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

Aannemers en leveranciers

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

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

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

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

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

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

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

Vooruitzichten

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



Gebouwen in steden integreren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten¹ opengesteld naar de stad

DOELSTELLING → 100%
(PERMANENTE DOELSTELLING)

100%

Deel van de projecten¹ uitgevoerd in dialoog met de betrokken partijen

DOELSTELLING → 100%
(PERMANENTE DOELSTELLING)

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

Beschrijving en aanpak

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Vooruitzichten

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



Governance

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



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

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

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.241

Zich ethisch gedragen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Aanneming van een Mensenrechtenbeleid

DOELSTELLING → GEPUBLICEERD TEGEN EIND 2023

100%

Deel van de digitalisatieprojecten gecontroleerd in het kader van GDPR

DOELSTELLING → 100% (PERMANENTE DOELSTELLING)

Beschrijving en aanpak

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

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

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

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

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

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

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

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

Vooruitzichten

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



ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Afstemming op toekomstige ESG-regelgeving

DOELSTELLING → VOLLEDIGE AFSTEMMING TEGEN 2026

Beschrijving en aanpak

Niet-financiële rapportering is de afgelopen jaren drastisch vooruitgegaan.

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

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

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

Vooruitzichten

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

✗ ZICH ETHISCH GEDRAGEN, P.98

✗ EEN DUE DILIGENCE-STRATEGIE ONTWIKKELEN, P.100



Een due diligence-strategie ontwikkelen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

36%

Deel van de leveranciers die de nieuwe gedragscode hebben ondertekend

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2023

Op te starten in 2023

Deel van de belangrijke¹ leveranciers geëvalueerd

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2024

Op te starten in 2023

Deel van de belangrijke¹ leveranciers geëngageerd

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

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

Beschrijving en aanpak

Huurders en bewoners

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

✗ CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING, P.112

Leveranciers

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

Dochterondernemingen

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

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

Vooruitzichten

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

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





Transparant Communiceren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

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

ACTIEPLAN 2030

3

Aantal jaarlijkse deelnames aan ESG-vragenlijsten

DOELSTELLING → MIN. 2 VRAGENLIJSTEN OP VRIJWILLIGE BASIS PER JAAR

Beschrijving en aanpak

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

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

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

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

Vooruitzichten

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

KADERS VOOR DUURZAME ONTWIKKELING



ERKENNINGEN



Gold



Gold



B Management



81/100



C Prime



Platinum



A



9.5/100 Negligible Risk
(22.06.2022)



83% Standing Investments
90% Developments
Green Star status

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

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

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



BEHEERSVERSLAG

Risicofactoren



BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE STRATEGIE	146
BELANGRIJKSTE RISICO'S VOOR DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	148
BELANGRIJKSTE FINANCIËLE RISICO'S	150
BELANGRIJKSTE MILIEU-, SOCIALE EN GOVERNANCERISICO'S	152
BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING	153

Over dit hoofdstuk

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



Risicofactoren

We presenteren eerst de risico's verbonden aan de strategie, daarna de risico's verbonden aan de activiteiten, de financiële risico's, de ESG-risico's en ten slotte de risico's verbonden aan de regelgeving. In elke categorie worden de risico's gerangschikt in volgorde van belang van het overblijvende risico, volgens de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen en de geschatte omvang van hun negatieve impact op de Vennootschap.

De lijst is niet exhaustief: er kunnen andere risico's zijn die onbekend, weinig waarschijnlijk of niet specifiek zijn, of waarvan het onwaarschijnlijk is dat ze een negatieve invloed hebben op de Vennootschap, haar activiteiten of haar financiële situatie.

STRATEGISCH (S)	VASTGOEDPORTEFEUILLE (P)	FINANCIEEL (F)	ESG (E)	REGELGEVING (R)
> Het nieuwe werken (S1)	> Reële waarde van de gebouwen (P1)	> Financiële liquiditeit (F1)	> Klimaatverandering (E1)	> Niet-conformiteit van de gebouwen met de toepasselijke regelgeving (R1)
> Huurleegstand (S2)	> Ontoereikende verzekeringsdekking (P2)	> Evolutie van kredietmarges (F2)	> Milieurisico (E2)	> GVBF-statuum (R2)
> (Her)ontwikkelingsactiviteiten (S3)	> Waardevermindering en veroudering van gebouwen (P3)	> Evolutie van rentevoeten (F3)	> Sociaal risico (E3)	
> Segmentconcentratie (S4)	> Inflatie en deflatie (P4)	> Verplichtingen die financieringscontracten inhouden (F4)		
> Geografische concentratie (S5)				
> Financieel onvermogen van huurders (S6)				

Belangrijkste risico's verbonden aan de strategie

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

S1. RISICO VERBONDEN AAN HET NIEUWE WERKEN

Kantoorruimte wordt alsmaar flexibeler en mobieler gebruikt. Door de technologische evolutie is het gemakkelijk om van een statische sequentiële werkwijze om te schakelen naar meer dynamische bedrijfsomgevingen.

Bedrijven zijn op zoek naar aangename en flexibele werkomgevingen waardoor ze gemakkelijker talent kunnen aantrekken en collectieve intelligentie ontwikkelen.

Dit risico wordt nog vergroot door de pandemie, die de verschuiving in de werkpatronen (meer thuiswerken) heeft versneld. Het coworking-bedrijfsmodel is nog in volle ontwikkeling.

Op 31 december 2022 bestaat de portefeuille van Befimmo voor zo goed als 100% uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes. De inkomsten als vastgoedoperator vertegenwoordigen 88% van de huurinkomsten en die van de coworking-activiteit 12%.

Huurders die minder vierkante meters per werknemer huren kan leiden tot een daling van de bezettingsgraad van gebouwen. Zie S2 voor het effect van een toename van de huurleegstand.

Klassieke kantooromgevingen voldoen niet langer aan de verwachtingen, wat kan leiden tot grotere investeringen om de gebouwen aantrekkelijk te maken voor de nieuwe eisen van de gebruikers (zie S3 en P3).

Grotere investeringen om cyberaanvallen te voorkomen.

S2. RISICO VERBONDEN AAN HUURLEEGSTAND

Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overstijgt en door een evolutie in de aard van de vraag.

De Vennootschap wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten:

- Het risico op verlies en/of daling van inkomsten;
- Het risico op een terugval van de huurprijzen;
- Het gevaar voor druk op de voorwaarden voor vernieuwing en het toekennen van huurvrije periodes;
- Het risico op daling van de reële waarde van de gebouwen.

Op 31 december 2022 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de huidige en toekomstige huurovereenkomsten van Befimmo tot de volgende vervaldag van de vastgoedbeleggingen 9,5 jaar.

De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuring bedroeg op 31 december 2022 95,3%, tegenover 95,5% op 31 december 2021.

Daling van de bezettingsgraad en een lager bedrijfsresultaat van de portefeuille.

Op jaarbasis zou op 31 december 2022 een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 1,7 miljoen € hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van -0,06 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van +0,06% op de schuld ratio.

Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, worden op jaarbasis geraamd op 1,9 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 1,4% van de totale huurinkomsten.

Hogere marketinguitgaven voor gebouwen beschikbaar voor verhuur.

Daling van de reële waarde van gebouwen (zie P1).

✕ VASTGOEDVERSLAG, P.25

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

S3. RISICO VERBONDEN AAN (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Risico verbonden aan de renovatie of de (herop)bouw van gebouwen.

Ter voorbereiding op een nieuwe levenscyclus moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden. In deze context wordt Befimmo blootgesteld aan risico's die verbonden zijn aan:

- Veranderingen in de werkmethoden en de eisen van de huurders tussen het verkrijgen van de vergunningen en de commercialisering van het gebouw;
- De keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten, enz.);
- Mogelijke vertragingen bij het verkrijgen van vergunningen;
- Bouw (kosten, vertragingen, milieuschade en organisatorische problemen, naleving, enz.).

❖ (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN, P.39

Op 31 december 2022 vertegenwoordigt de reële waarde van de gebouwen waarop de genoemde projecten betrekking hebben 16% van de totale reële waarde van de portefeuille.

Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden.

Geen huurinkomsten na het voltooiën van de werken en kosten in verband met de leegstand.

Druk op de marketingvoorwaarden en voor het toekennen van huurvrije periodes.

Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.

S4. RISICO VAN SEGMENTCONCENTRATIE

De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).

Gevoeligheid in termen van bezettingsgraad (S2) en waardering van de portefeuille (P1) voor de evolutie van de kantoor- en coworkingvastgoedmarkt.

S5. RISICO VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE

De portefeuille is geografisch gezien niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes die voornamelijk gelegen zijn in Brussel en in zijn economisch hinterland (73,4%¹ van de portefeuille op 31 december 2022).

Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoor- en coworkingvastgoedmarkt in termen van waardering (P1) en bezetting (S2) van de portefeuille, die wordt gekenmerkt door een aanzienlijke aanwezigheid van Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.

S6. RISICO IN VERBAND MET HET FINANCIËLE ONVERMOGEN VAN HUURDERS

Risico's verbonden aan het financieel onvermogen van huurders, alsook het niet betalen van de huur en de huurlasten.

In 2022 werd 99,6% van de voor 2022 verschuldigde huur geïnd.

❖ HUURDERS, P.35

❖ FINANCIËLE STATEN - TOELICHTING 33A KREDIETRISICO, P.188

Verlies van huurinkomsten en stijging in de vastgoedkosten door het niet innen van huurlasten en onverwachte leegstand.

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022.

Belangrijkste risico's voor de vastgoedportefeuille

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

P1. RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN

Risico op een daling van de reële waarde van de portefeuille.

Risico dat vastgoedexperts de gebouwen over- of onderwaarden ten opzichte van hun werkelijke marktwaarde. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate het geval voor de Gedecentraliseerde gebieden en de Rand van Brussel (5.4%¹ van de portefeuille), en meer in het algemeen in de Belgische provinciesteden.

Risico in geval van toename van de huurleegstand (S2).

❖ CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT, P.52

Impact op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld²- en de LTV³-ratio's van de Vennootschap.

Impact op het vermogen van de Vennootschap om een dividend uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uitkeerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgiftepremies zouden overstijgen.

❖ BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN), P.110

❖ FINANCIËLE STATEN - NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN, P.211

Op basis van de gegevens op 31 december 2022 zou een waardedaling met 1% van het vastgoedpatrimonium een impact hebben van ongeveer -27,5 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,02 € in de intrinsieke waarde per aandeel, van nagenoeg +0,44% op de schuldratio en zowat +0,44% op de LTV-ratio.

P2. RISICO VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING

Het risico op een groot verlies met betrekking tot Befimmo-gebouwen die onvoldoende verzekerd zijn, vooral met het oog op opkomende onvoorziene gebeurtenissen in verband met de klimaatverandering (bv. overstromingen, bosbranden, enz.) (E1).

❖ AANSCHAFFINGSWAARDE EN VERZEKERDE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO, P.37

Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen.

Daling van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw (P1), als gevolg van de beëindiging van de huurovereenkomst met betrekking tot ongebruikte ruimten, en dus een onverwachte huurleegstand (S2).

P3. RISICO VAN WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN GEBOUWEN

Risico op slijtage en veroudering, verbonden aan de steeds strengere (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) eisen.

De strategie van rotatie van Befimmo's activa heeft als doel de waarde van een gebouw te kristalliseren op een optimaal moment in de levenscyclus van het gebouw.

❖ GEBOUWEN UIT DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO, P.49

Huurleegstand (S2).

Nodige investeringen om de gebouwen in conformiteit te brengen met de regelgevende eisen (R1) en te laten beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders (S1).

Op 31 december 2022 was 88% van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt door onderhoudscontracten of omniumcontracten⁴ met "totale waarborg".

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022.

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

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

4. Deze overeenkomsten dekken herstellingen en vervanging voor dezelfde of identieke functie van een aantal technische uitrustingen (HVAC, elektriciteit, liften, enz.) om de installatie in goede staat te houden en ervoor te zorgen dat de prestaties gehandhaafd blijven.

Beschrijving van het risico

P4. INFLATIE- EN DEFLATIERISICO

Risico van deflatie op haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de Belgische gezondheidsindex.

Zoals gebruikelijk is 97,2%¹ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt tegen het effect van een eventuele negatieve indexering:

- 30,0% voorziet een plafond op de basishuurprijs;
- 67,2% bevat een beding dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur vastlegt.

De resterende 2,8% van de huurovereenkomsten voorziet niet in een minimumhuurprijs.

Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap moet dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.

Potentieel impact

De impact van aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,3 miljoen € worden geraamd op jaarbasis per procentpunt dat de gezondheidsindex varieert.

✓ LIVIN



1. Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2022.

Belangrijkste financiële risico's

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

F1. FINANCIËLE LIQUIDITEITSRISICO

Befimmo wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze geen bijkomende financieringen kan verkrijgen, terwijl ze die nodig heeft om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden indien haar financieringscontracten zouden worden opgezegd.

Op 31 december 2022 bedroeg de schuldratio door financiering bij bankinstellingen 98%, verdeeld over negen banken (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (CM-CIC groep), Société Générale, Deutsche Bank AG, BNP Paribas S.A. en J.P. Morgan SE), goed voor 2.092,7 miljoen € aan beschikbare kredietlijnen. De rest wordt verstrekt door een aantal private plaatsingen in Europa.

Op 31 december 2022 beschikte de Vennootschap over 816 miljoen € aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen, kasgelden inbegrepen.

De Vennootschap wil voortdurend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer voor haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen indekken voor minstens 12 maanden.

De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014) bedroeg 46,9% op 31 december 2022 (de wettelijke limiet is 65%) tegenover 43,1% op 31 december 2021.

Bij overigens gelijkblijvende perimeter heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt.

✕ FINANCIËLE STRUCTUUR, P.108

Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs.

Verkoop van activa tegen ongunstige voorwaarden.

F2. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren naargelang de risico-appetijt op de financiële markten en de regelgeving, in het bijzonder in de banksector (de zogenoemde "Bazel IV"-regels) en in de verzekeringssector (de zogenoemde "CRD IV"-richtlijn). Ze zijn ook een weergave van de perceptie op het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap.

Een verhoging van de financiële lasten en dus een negatief effect op de EPRA earnings en het nettoresultaat.

In 2023 zal een bedrag van 1,5 miljard € moeten worden geherfinancierd. Een stijging van de marges met 10 basispunten zal een effect hebben van 1,5 miljoen €.

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

F3. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN

De financiële lasten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden sterk beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.

Totale schuldenlast op 31 december 2022:

- Een schuldbedrag van 529,7 miljoen € (41,5% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten);
- De rest van de schuld, of 746,6 miljoen €, wordt met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan 100 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP). Een saldo van 50,7% van de totale schuld is dus niet gedekt.

De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn BECM (CM-CIC groep), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING en KBC.

Op 31 december 2022 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 46,9% en de LTV-ratio 43,1%.

Een wijziging in de rentevoeten veroorzaakt een wijziging in de waarde van de financiële activa en passiva die tegen hun reële waarde geboekt worden.

Op 31 december 2022 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten 110,2 miljoen €.

Op 31 december 2022 is een deel van de schuld van Befimmo (96%) aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.

Stijging van de financiële lasten en sterke daling van de EPRA earnings en van het nettoresultaat.

Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% naar schatting zorgen voor een verhoging van de financiële lasten met 3,2 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 31 december 2022).

Dankzij de voorziene dekkingen op 31 december 2022, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële lasten naar schatting doen verhogen met 1,6 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 31 december 2022).

Een wijziging van de rentevoeten zou ook een impact kunnen hebben, met uitgesteld effect, op de waardebepalingen van de gebouwen in portefeuille.

Als de rentecurves van de Euro met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2022 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -21,8 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 20,6 miljoen € hebben belopen.

F4. RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN

Risico dat financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd indien de Vennootschap zich niet houdt aan de convenanten (of andere verplichtingen) die zij bij de ondertekening van die contracten is aangegaan, met name wat de financiële ratio's betreft. Dit zou ook kunnen inhouden dat zij in gebreke blijft.

Risico op een boete bij vervroegde opzegging van contracten.

Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, is ze onderworpen aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.

Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap misschien andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijks hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen ongunstige voorwaarden.

Belangrijkste milieu-, sociale en governancerisico's

Beschrijving van het risico

Potentieel impact

E1. RISICO VERBONDEN AAN KLIMAATVERANDERING

Fysiek risico:

- Extreme weersomstandigheden (bv. stormen, overstromingen, enz.);
- Veranderingen in neerslagpatronen en extreme variabiliteit in weerspatronen (bv. verhoogde gemiddelde temperaturen, enz.).

Overgangsrisico:

- Hogere kosten van hulpbronnen (water, energie) en bouwmaterialen en -technieken (bv. gebruik van geothermische energie, enz.);
- Toenemende regelgeving en verwachtingen van betrokken partijen inzake duurzaamheid (energie-efficiëntie, koolstofkosten, circulariteit, enz.).

❏ BIJDRAGEN TOT DE BEPERKING VAN KLIMAATVERANDERING, P.69

❏ BIJDRAGEN TOT DE AANPASSING AAN DE KLIMAATVERANDERING, P.75

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

Onderbreking of vertraging van bouwwerkzaamheden (S3).

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

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

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

E2. MILIEURISICO

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

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

(Her)ontwikkelingsprojecten kunnen gevolgen hebben voor de biodiversiteit door het verlies van vegetatie als gevolg van bodemafdekking.

❏ BIJDRAGEN TOT DE PREVENTIE EN BESTRIJDING VAN VERONTREINIGING, P.78

❏ BIJDRAGEN TOT DE BESCHERMING EN HET HERSTEL VAN DE BIODIVERSITEIT, P.79

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

Verlies van erkenningen (certificeringen, enz.).

E3. SOCIAAL RISICO

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

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

❏ ZORG DRAGEN VOOR HET TEAM EN DE GEMEENSCHAP, P.87

❏ CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING, P.112

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.

Belangrijkste risico's verbonden aan de regelgeving

Beschrijving van het risico	Potentieel impact
R1. RISICO VERBONDEN AAN NIET-CONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING	
De Vennootschap loopt het risico dat één of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn.	Bijkomende investeringen die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen bij lopende projecten (renovaties, enz.). Vermindering van de reële waarde van een gebouw (P1). De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden wegens non-conformiteit (bv. bij een brand wegens het niet naleven van de veiligheidsnormen). Een negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.
R2. RISICO VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVBFB	
Risico van niet-naleving van het stelsel van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) ¹ .	Verlies van registratie op de GVBF-lijst bij de FOD Financiën en het niet langer in aanmerking komen voor het stelsel van fiscale transparantie dat van toepassing is op de GVBF.
Risico op toekomstige ongunstige wijzigingen aan dat stelsel, waardoor het minder aantrekkelijk wordt.	Ongunstige fiscale gevolgen van de uittreding uit het GVBF-statuut.

1. Gelieve te noteren dat dit niet geldt voor Befimmo's dochterondernemingen die geen GVBF-statuut hebben.

04 Niet-financiële staten.



ESG-STANDAARDEN	213
1. Prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling van de EPRA	213
2. Index van de GRI-Inhoud	216
MILIEUPRESTATIES	218
1. Milieu-indicatoren	218
2. Methode	226
3. TCFD-aanbevelingen	229
SOCIALE PRESTATIES	233
1. Sociale indicatoren	233
2. Engagement ten aanzien van de betrokken partijen	238
ACTIEPLAN 2030	241
VERSLAG INZAKE BEPERKT NAZICHT	243

ESG-standaarden

PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA

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

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

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

OVERZICHTSTABEL PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA

Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2022	Gegevens 2021	Pagina-ref.
Environmental Sustainability Performance Measures					
V	Elec-Abs not normalised	302-1	50,39 GWh	49,17 GWh	69-74, 219-222
V	Elec-LfL not normalised	302-1	3,2%	-	69-74, 219-222
V	DH&C-Abs not normalised	302-1	0 GWh	0 GWh	69-74, 219-222
V	DH&C-LfL not normalised	302-1	0,0%	-	69-74, 219-222
V	Fuels-Abs not normalised	302-1	49,42 GWh	66,93 GWh	69-74, 219-222
V	Fuels-LfL not normalised	302-1	-23,4%	-	69-74, 219-222
V	Energy-Int not normalised	CRE1	148 kWh/m²	165 kWh/m²	69-74, 219-222
V	GHG-Dir-Abs	305-1	2 857 t CO ₂ e	3 114 t CO ₂ e	69-74, 219-222
V	GHG-Indir-Abs - gebouw beheerd door de eigenaar	305-2	0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e	69-74, 219-222
V	GHG-Indir-Abs - gebouw beheerd door de huurder	305-2	11 237 t CO ₂ e	14 413 t CO ₂ e	69-74, 219-222
	GHG-Dir-LfL	305-1	-18,7%	-	69-74, 219-222
	GHG-Indir-LfL - gebouw beheerd door de eigenaar	305-2	0,0%	-	69-74, 219-222
	GHG-Indir-LfL - gebouw beheerd door de huurder	305-2	-16,5%	-	69-74, 219-222
V	GHG-Int	CRE3	19,1 kg CO ₂ e /m²	20,9 kg CO ₂ e /m²	69-74, 219-222
V	Water-Abs	303-5	174 559 m³	119 901 m³	76, 223
V	Water-LfL	303-5	26,0%	-	76, 223
V	Water-Int	CRE2	231 l/m²	175 l/m²	76, 223
V	Waste-Abs	306-3	Gerecycleerd: 1 090 ton	Gerecycleerd: 977 ton	77-78, 224
V			Hergebruikt: 0 ton	Hergebruikt: 0 ton	77-78, 224
V			Gecomposteerd: 0,14 ton	Gecomposteerd: 0,74 ton	77-78, 224
V			Verbrand: 1 028 ton	Verbrand: 858 ton	77-78, 224
V			Ingegraven of gestort: 0,78 ton	Ingegraven of gestort: 0,46 ton	77-78, 224
V	Waste-LfL	306-3	Gerecycleerd: -50,1%	-	77-78, 224
V			Hergebruikt: 0,0%	-	77-78, 224
V			Gecomposteerd: -75,0%	-	77-78, 224
V			Verbrand: 4,8%	-	77-78, 224
V			Ingegraven of gestort: 252,4%	-	77-78, 224

1 EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines - Derde versie september 2017.



Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2022	Gegevens 2021	Pagina-ref.
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New Construction/ Refurbishment Outstanding 4 gebouwen	BREEAM New Construction/ refurbishment Excellent 0 gebouw	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Excellent 5 gebouwen	BREEAM New Construction/ Refurbishment Excellent 3 gebouwen	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Very Good 8 gebouwen	BREEAM New Construction/ refurbishment Very Good 5 gebouwen	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Good 3 gebouwen	BREEAM New Construction/ refurbishment Good 1 gebouw	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment Niet gecertificeerd 76 gebouwen	BREEAM New Construction/ refurbishment Niet gecertificeerd 96 gebouwen	80, 225
V			BREEAM In-Use Very Good 4 gebouwen	BREEAM In-Use Very Good 0 gebouw	80, 225
V			BREEAM In-Use Good 8 gebouwen	BREEAM In-Use Good 1 gebouw	80, 225
V			BREEAM In-Use Pass 4 gebouwen	BREEAM In-Use Pass 0 gebouw	80, 225
V			BREEAM In-Use Acceptable 3 gebouwen	BREEAM In-Use Acceptable 0 gebouw	80, 225
V			BREEAM In-Use Niet gecertificeerd 77 gebouwen	BREEAM In-Use Niet gecertificeerd 104 gebouwen	80, 225
V			EPC A 1 gebouw	EPC A 0 gebouw	80, 225
V			EPC B 8 gebouwen ¹	EPC B 4 gebouwen	80, 225
V			EPC C 12 gebouwen	EPC C 11 gebouwen	80, 225
			EPC D 2 gebouwen	EPC A 0 gebouw	80, 225
V			EPC Niet gecertificeerd 73 gebouwen ²	EPC Niet gecertificeerd 90 gebouwen	80, 225

1 Een in het totaal inbegrepen gebouw met een oppervlakte van ±5.000 m² is verkocht in 2022.
2 Kantoorgebouwen in Vlaanderen en Wallonië kwamen niet in aanmerking voor het certificaat "verkoop en verhuur". In 2022 hadden zes gebouwen (één in Luxemburg en vijf in Vlaanderen) wel een geldig certificaat, maar zonder "klasse". Zij worden dus als niet gecertificeerd beschouwd.

Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2022	Gegevens 2021	Pagina-ref.
Social Performance Measures					
V	Diversity-Emp (M/F)	405-1	57% (M) - 43% (F)	54% (M) - 46% (F)	88-89, 233
V	Uitvoerend Comité	405-1	50% (M) - 50% (F)	50% (M) - 50% (F)	88-89, 233
V	Management	405-2	80% (M) - 20% (F)	70% (M) - 30% (F)	88-89, 233
V	Andere teamleden	405-2	64% (M) - 46% (F)	63% (M) - 47% (F)	88-89, 233
V	Diversity-Pay (M/F)	405-2	33,1%	30,2%	88, 235
V	Uitvoerend Comité	405-2	68,1%	70,1%	88, 235
V	Management	405-2	-9,4%	-8,9%	88, 235
V	Andere teamleden	405-2	32,1%	32,3%	88, 235
V	Emp-Training	404-1	33,7 uur/jaar	34,9 uur/jaar	88, 235
V	Uitvoerend Comité	404-1	16 uur/jaar	88 uur/jaar	88, 235
V	Management	404-1	28 uur/jaar	116 uur/jaar	88, 235
V	Andere teamleden	404-1	35 uur/jaar	24 uur/jaar	88, 235
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	88, 235
V	Uitvoerend Comité	404-3	100%	100%	88, 235
V	Management	404-3	100%	100%	88, 235
V	Andere teamleden	404-3	100%	100%	88, 235
V	Emp-Turnover - New arrivals (total number)	401-1	2	13	88-89, 235
V	Emp-Turnover - New arrivals (rate)	401-1	2,2%	13,0%	88-89, 235
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	13	7	88-89, 236
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	14,6%	7,0%	88-89, 236
V	H&S Emp - Lost day rate	403-9	0,0%	0,0%	91, 236
V	H&S Emp - Injury rate	403-9	0,0%	3,0%	91, 236
V	H&S Emp - Absentee rate	403-9	4,9%	4,3%	91, 236
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-9	2,0%	1,4%	91, 236
V	H&S Emp - Number of work related fatalities	403-9	0	0	236
V	H&S-Asset	416-1	96%	87%	94-95, 237
V	H&S-Comp	416-2	9	2	94-95, 237
V	Comity-Eng ¹	413-1	22%	32%	96, 237
Governance Performance Measures					
V	Gov-Board	2-9	9	10	114-115, 233
n.v.t.	Gov-Select	2-10	Narrative on process	Narrative on process	119
n.v.t.	Gov-Col	2-15	Narrative on process	Narrative on process	136-139

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



INDEX VAN DE GRI-INHOUD

Verklaring van gebruik		Befimmo heeft de informatie die in deze index van de GRI-inhoud wordt vermeld, gerapporteerd voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022, met verwijzing naar de GRI-normen (GRI Standards).		
GRI 1 gebruikt		GRI 1: Basisprincipes 2021		
GRI-norm	Verklaring	Referentie	Extern nazicht ¹	DOD
GRI 2: Algemene informatie- verstrekking 2021	2-1 Organisatorische details	247		
	2-2 Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie	250		
	2-3 Verslagperiode, frequentie en contactpunt	250		
	2-4 Herformuleringen van informatie	NA		
	2-5 Extern nazicht	243	V	
	2-6 Activiteiten, waardeketen en overige zakelijke relaties	14, 34, 46		
	2-7 Werknemers	87, 233		
	2-8 Werknemers die geen werknemers zijn	234		
	2-9 Bestuursstructuur en -samenstelling	114, 115		
	2-10 Benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	119		5,16
	2-11 Voorzitterschap van het hoogste bestuurslichaam	119		16
	2-12 Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het beheer van de effecten	119		
	2-13 Delegatie van verantwoordelijkheid voor het beheer van de effecten	119		
	2-14 Rol van het hoogste bestuursorgaan bij duurzaamheidsrapportage	58		
	2-15 Belangenconflicten	136		16
	2-16 Communicatie van kritieke punten van zorg	133		
	2-17 Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	115		4,16
	2-18 Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuurslichaam	121		
	2-19 Beloningsbeleid	123, 130		
	2-20 Proces ter bepaling van de bezoldiging	130		
	2-21 Jaarlijkse totale vergoedingsratio	235		
	2-22 Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	18, 54		16
	2-23 Beleidsverbintenissen	98		16
	2-24 Inbedding van beleidsverbintenissen	98		16
	2-25 Processen om negatieve effecten te verhelpen	66, 98, 122		16
	2-26 Mechanismen voor het innemen van advies en het uiten van bezorgdheid	66, 67, 133		16
	2-27 Naleving van wet- en regelgeving	66, 89, 237		16
	2-28 Lidmaatschap van verenigingen	239		17
	2-29 Benadering van betrokkenheid van belanghebbenden	238		17
	2-30 Collectieve arbeidsovereenkomsten	90		8
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-1 Proces om materiële onderwerpen te bepalen	61		
	3-2 Lijst van materiële onderwerpen	67		
	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	61, 241		
GRI 201: Economische prestaties 2016	201-1 Directe economische waarde die wordt gegenereerd en gedistribueerd	103, 156		1,5,8
	201-2 Financiële implicaties en andere risico's en mogelijkheden als gevolg van de klimaatverandering	62, 152, 229		8,13
	201-3 Verplichtingen uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen en andere pensioenregelingen	194, 195, 196		8
	201-4 Financiële steun van de overheid	0 €		8
GRI 205: Anti-corruptie 2016	205-1 Activiteiten beoordeeld op corruptierisico's	98, 140		16
	205-2 Communicatie en opleiding over anti-corruptiebeleid en -procedures	98, 140		16
	205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen	0 incident		16
GRI 206: Concurrentie- verstoring gedrag 2016	206-1 Juridische stappen wegens concurrentiebeperkend gedrag, antitrust- en monopoliepraktijken	0 juridische stappen		16
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbruik binnen de organisatie	69, 219	V	7,8,12,13
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	69, 219		7,8,12,13
	302-3 Energie-intensiteit	69, 219	V	7,8,12,13
	302-4 Vermindering van het energieverbruik	69, 219		7,8,12,13
	302-5 Vermindering van de energiebehoeften van producten en diensten	69, 219		7,8,12,13
GRI 303: Water en afvalwater 2018	303-3 Wateronttrekking	76		6,12
	303-5 Waterverbruik	76, 223	V	6,12
	305-1 Directe (Scope 1) broeikasgasuitstoot	218	V	3,12,13,15
GRI 305: Uitstoot 2016	305-2 Indirecte (Scope 2) broeikasgasuitstoot door energie	218	V	3,12,13,15
	305-3 Andere indirecte (Scope 3) broeikasgasuitstoot	218	V	3,12,13,15
	305-4 Intensiteit van de broeikasgasuitstoot	218	V	13,15
	305-5 Vermindering van broeikasgasuitstoot	218		13,15
	306-1 Afvalproductie en significante afvalgerelateerde effecten	77		3,6,11,12
GRI 306: Afval 2020	306-2 Beheer van significante afvalgerelateerde effecten	77		3,6,11,12
	306-3 Geproduceerd afval	224	V	3,6,11,12
	306-4 Afval onttrokken aan verwijdering	224	V	3,11,12
	306-5 Afval bestemd voor verwijdering	224	V	3,6,11,12

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling doet Befimmo beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Het verslag bevindt zich op pagina 243 van het huidige Verslag.



GRI 308: Milieu-evaluatie van de leveranciers 2016	308-1	Nieuwe leveranciers die aan de hand van milieucriteria zijn gescreend	100		12
	308-2	Negatieve milieueffecten in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	100		12
GRI 401: Tewerkstelling 2016	401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en personeelsverloop	88, 235, 236	V	5,8,10
	401-2	Voordelen voor voltijdse werknemers die niet worden verstrekt aan tijdelijke of deeltijdse werknemers	89		3,5,8
	402-3	Ouderschapsverlof	237		5,8
GRI 402: Arbeid-/Management-verhoudingen 2016	402-1	Minimale opzegtermijnen in verband met operationele veranderingen	90		8
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2018	403-1	Beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	91		3,8
	403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van incidenten			3,8
	403-3	Bedrijfsgeneeskundige diensten	91		3,8
	403-4	Participatie, raadpleging en communicatie van werknemers inzake gezondheid en veiligheid op het werk	91		3,8,16
	403-5	Opleiding van werknemers inzake veiligheid en gezondheid op het werk	91		3,4,8
	403-6	Bevordering van de gezondheid van werknemers	91		3
	403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks voortvloeien uit zakenrelaties	91		3,8
	403-8	Werknemers die onder een beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk vallen	91, 236		3,8
	403-9	Arbeidsgerelateerde letsels	91, 236	V	3,8,16
	403-10	Werkgerelateerde slechte gezondheid	236		3,8,16
GRI 404: Opleiding en onderwijs 2016	404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar per werknemer	88, 235	V	4,5,8,10
	404-2	Programma's voor de verbetering van de vaardigheden van werknemers en programma's voor bijstand bij overgang	88		8
	404-3	Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestaties en loopbaanontwikkeling	235	V	5,8,10
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen 2016	405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	88, 89, 233		5,8
GRI 406: Niet-discriminatie 2016	405-2	Verhouding tussen basissalaris en beloning van vrouwen en mannen	88, 235	V	5,8,10
	406-1	Gevalen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen	90		5,8,16
GRI 407: Vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen 2016	407-1	Activiteiten en leveranciers waar het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen	89, 94, 98, 100		8
GRI 408: Kinderarbeid 2016	408-1	Activiteiten en leveranciers waarbij een aanzienlijk risico bestaat op gevallen van kinderarbeid	89, 98, 100		5,8,16
GRI 409: Gedwongen of verplichte arbeid 2016	409-1	Activiteiten en leveranciers waarbij een aanzienlijk risico bestaat op gevallen van gedwongen of verplichte arbeid	89, 98, 100		5,8
GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016	413-1	Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	96	V	4,17
	413-2	Activiteiten met aanzienlijke daadwerkelijke en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen	96		1
GRI 414: Maatschappelijke evaluatie van de leveranciers 2016	414-1	Nieuwe leveranciers die zijn gescreend aan de hand van sociale criteria	100		5,8,16
	414-2	Negatieve sociale gevolgen in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	100		5,8,16
GRI 415: Publiek beleid 2016	415-1	Politieke bijdragen	239		16,17
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016	416-1	Beoordeling van de gezondheids- en veiligheidseffecten van product- en dienstencategorieën	94, 237	V	3
	416-2	Gevalen van niet-naleving van de gezondheids- en veiligheidseffecten van producten en diensten	94, 237	V	16
GRI 417: Marketing en etikettering 2016	417-1	Eisen inzake informatie en etikettering van producten en diensten	80, 225		12
	417-2	Niet-naleving van de voorschriften inzake informatie en etikettering van producten en diensten		0 incident	16
	417-3	Voorvallen van niet-naleving betreffende marketingcommunicatie		0 incident	16
GRI 418: Privacy van de klant 2016	418-1	Gegronde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en verlies van klantgegevens	98, 141		

SECTORSPECIFIEKE VERKLARING: CONSTRUCTION & REAL ESTATE (CRESS)

Categorie	Verklaring	Referentie	Extern nazicht ¹	DOD	
Milieu	CRE1	Energie-intensiteit van de gebouwen	219	V	7,8,12,13
	CRE2	Waterintensiteit van de gebouwen	223	V	6,8,12
	CRE3	Intensiteit van de broeikasgassen van de gebouwen	218, 219	V	13,15
Product-verantwoordelijkheid	CRE8	Type en aantal certificaties, ratings en labels voor nieuwe constructies, management, bezetting en herontwikkeling	225	V	4,6,7,8,10, 11,12,13

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling doet Belfin beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Het verslag bevindt zich op pagina 243 van het huidige Verslag.

Milieuprestaties

MILIEU-INDICATOREN

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

Koolstofvoetafdruk

GHG Protocol categorieën ¹			GRI Standard	Extern nazicht	2018 (t CO ₂ e)	2021 (t CO ₂ e)	2022 (t CO ₂ e)
Scope 1	1.1	Company facilities - Gas and fuel (of landlord-controlled buildings)	305-1	V	4 550,0	3 195,7	2 922,9
	1.2	Refrigerant leakage	305-1	V	2 591,2	1 698,8	1 470,4
	1.3	Company vehicles	305-1	V	257,6	213,9	204,6
Scope 2	Electricity (of landlord-controlled buildings) - Market-based		305-2	V	-	1,4	3,1
	Electricity (of landlord-controlled buildings) - Location-based		305-2	V	3 895,3	1 673,7	2 038,2
	3.1	Purchased goods and services	305-3	V	4 690,9	5 083,5	4 169,9
Scope 3	3.2	Capital goods	305-3	V	11 986,8	157 476,8	21 646,8
	Capital goods - New buildings acquisition		305-3	V	9 530,0	1 610,0	-
	Fuel- and energy-related activities - Market-based - Energy		305-3	V	1 672,5	920,1	910,0
Scope 3	Fuel- and energy-related activities - Location-based - Energy		305-3	V	1 615,3	926,5	975,0
	Fuel- and energy-related activities - Market-based - Mobility		305-3	V	57,9	57,9	44,8
	Fuel- and energy-related activities - Location-based - Mobility		305-3	V	57,9	47,0	44,7
Scope 3	3.5	Waste generated in operations (waste - exploitation)	305-3	V	3 616,8	1 250,5	1 440,9
	Waste generated in operations (waste - works)		305-3	V	2 807,0	2 420,0	317,0
	3.6	Business travel	305-3	V	55,7	8,9	13,7
Scope 3	3.7	Employee commuting	305-3	V	63,2	56,8	54,6
	3.8	Upstream leased assets	305-3	V	48,8	106,5	106,5
	3.9	Downstream transportation and distribution	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
Scope 3	3.10	Processing of sold products	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	3.11	Use of sold products	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	3.12	End-of-life treatment of sold products	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
Scope 3	Downstream leased assets - Market-based - Energy		305-3	V	16 879,3	13 066,1	11 473,7
	Downstream leased assets - Location-based - Energy		305-3	V	15 111,4	11 943,8	10 379,9
	Downstream leased assets - Refrigerants		305-3	V	9 618,6	9 391,1	8 435,1
Scope 3	3.14	Franchises	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	3.15	Investments	305-3	V	-	94,5	-

¹ De categorieën zijn in het Engels vermeld om de door het GHG Protocol gebruikte termen te respecteren.



Energieverbruik en gerelateerde BKG-uitstoot

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

Totaal portefeuille		EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office		Mid-Rise Office	High-Rise Office	2022	2022
Oppervlakte												
Total - Absolute		Totaal energieverbruik van de gebouwen										
		Totaal brandstofverbruik										
		Fuels-Abs	302-1	136,65 GWh	116,10 GWh	99,81 GWh	94,446 m²	10,35 GWh	53,77 GWh	35,69 GWh		
		DH&C-Abs	302-1	66,69 GWh	66,92 GWh	49,42 GWh	✓	6,03 GWh	26,14 GWh	18,25 GWh		
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk										
		Elec-Abs	302-1	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	✓	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh		
		Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen										
		Elec-Abs	302-1	69,95 GWh	49,17 GWh	50,39 GWh	✓	4,33 GWh	28,63 GWh	17,44 GWh		
		BKG-uitstoot op totaal energieverbruik (market-based)										
		BKG-uitstoot op totaal energieverbruik (location-based)										
Total - Intensity		Perimeter										
		Energy-Int	CRE1	21,166 t CO ₂ e	18,256 t CO ₂ e	15,194 t CO ₂ e	✓	1,649 t CO ₂ e	8,140 t CO ₂ e	5,406 t CO ₂ e		
		Intensiteit energieverbruik van de gebouwen										
		Energy-Int	CRE1	168,0 kWh/m²	165,3 kWh/m²	148,2 kWh/m²	✓	126,6 kWh/m²	144,5 kWh/m²	159,1 kWh/m²		
		Intensiteit primaire energie van de gebouwen										
		Energy-Int	CRE1	291,4 kWh/m²	266,5 kWh/m²	254,1 kWh/m²	✓	194,7 kWh/m²	264,3 kWh/m²	259,3 kWh/m²		
		Intensiteit BKG-uitstoot van energieverbruik van gebouwen (market-based)										
		GHG-Int	CRE3	20,83 kg CO ₂ e/m²	20,88 kg CO ₂ e/m²	19,10 kg CO ₂ e/m²	✓	15,8 kg CO ₂ e/m²	14,6 kg CO ₂ e/m²	25,9 kg CO ₂ e/m²		
		Intensiteit BKG-uitstoot van energieverbruik van gebouwen (location-based)										
				25,58 kg CO ₂ e/m²	25,70 kg CO ₂ e/m²	22,60 kg CO ₂ e/m²	✓	20,7 kg CO ₂ e/m²	21,5 kg CO ₂ e/m²	24,5 kg CO ₂ e/m²		
		Perimeter										
				272,482 m²	286,561 m²							
Total - LfL		Totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)										
				21,47 GWh	21,75 GWh							
		Totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)										
		Like-for-Like totaal brandstofverbruik		24,70 GWh	28,40 GWh							
		Like-for-Like totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		-13,1%	-23,4%	✓						
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = 2022)										
				0,00 GWh	0,00 GWh							
		Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)										
				0,00 GWh	0,00 GWh							
		Like-for-Like totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		0,00 GWh	0,00 GWh	✓						
		Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)										
				21,28 GWh	22,27 GWh							
		Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)										
				22,00 GWh	21,57 GWh							
		Like-for-Like totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		-3,3%	3,2%	✓						

[illegible]



	EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
Scope 2 - Absolutie	Perimeter		333.010 m²	234.329 m²	248.081 m²	47.801 m²	121.962 m²	78.316 m²
	Warmtenetwerk		0.00 GWh	0.00 GWh	0.00 GWh	0.00 GWh	0.00 GWh	0.00 GWh
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen		26.07 GWh	13.77 GWh	16.68 GWh	2.29 GWh	10.03 GWh	4.36 GWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de eigenaar		247 MWh	269 MWh	562 MWh	0 MWh	306 MWh	255 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de eigenaar (warmtekrachtkoppeling)		430 MWh	298 MWh	183 MWh	0 MWh	0 MWh	183 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar		1 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door eigenaar (warmtekrachtkoppeling)		38 MWh	117 MWh	61 MWh	0 MWh	0 MWh	61 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit opgewekt buiten het bedrijfsterrein en aangekocht door de eigenaar		25.438 MWh	13.368 MWh	16.105 MWh	2.311 MWh	9.813 MWh	3.982 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit opgewekt buiten het bedrijfsterrein, aangekocht door de eigenaar, voor mobiliteitsdoeleinden		10 MWh	35 MWh	108 MWh	18 MWh	90 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit aangekocht door eigenaar		0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)	GHG-Indir-Abs	3.791 t CO ₂ e	1.644 t CO ₂ e	1.981 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e
Scope 2 - Intensiteit	Perimeter		242.014 m²	147.605 m²	144.915 m²	32.079 m²	101.761 m²	11.075 m²
	Brutooppaal		918 kWh/m²	70.4 kWh/m²	74.4 kWh/m²	48.6 kWh/m²	86.5 kWh/m²	32.3 kWh/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)		0.00 kg CO ₂ e/m²	0.00 kg CO ₂ e/m²	0.00 kg CO ₂ e/m²	0.00 kg CO ₂ e/m²	0.00 kg CO ₂ e/m²	0.00 kg CO ₂ e/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)		10.99 kg CO ₂ e/m²	8.32 kg CO ₂ e/m²	8.90 kg CO ₂ e/m²	6.0 kg CO ₂ e/m²	10.4 kg CO ₂ e/m²	3.2 kg CO ₂ e/m²
Scope 2 - LIL	Perimeter		132.396 m²	142.982 m²				
	Totaal voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		9.75 GWh	10.74 GWh				
	Totaal voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)		1.060,6%	1.031,1%				
	Lik-for-Like evolutie (kWh)		-8,1%	6,0%				
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = 2022)		0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e				
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)		0 t CO ₂ e	0 t CO ₂ e				
	Lik-for-Like evolutie (market-based)		0%	0%				
	Lik-for-Like evolutie (location-based)		-5,9%	7,3%				
Scope 1+2 - Intensiteit	Perimeter		240.419 m²	144.389 m²	141.699 m²	28.863 m²	101.761 m²	11.075 m²
	Totaal operationele energie		179.2 kWh/m²	164.6 kWh/m²	151.6 kWh/m²	129.0 kWh/m²	148.9 kWh/m²	235.8 kWh/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)		16,16 kg CO ₂ e/m²	17,33 kg CO ₂ e/m²	14,19 kg CO ₂ e/m²	14,88 kg CO ₂ e/m²	11,54 kg CO ₂ e/m²	36,71 kg CO ₂ e/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)		27,71 kg CO ₂ e/m²	25,71 kg CO ₂ e/m²	23,15 kg CO ₂ e/m²	20,92 kg CO ₂ e/m²	21,95 kg CO ₂ e/m²	39,98 kg CO ₂ e/m²



Gebouwen beheerd door de eigenaar		EPRA	GRI	2018	2021	2022	2022	2022	2022
Oppervlakte									
Scope 3 - Absolute	Perimeter			566 256 m²	555 477 m²	527 427 m²	46 645 m²	299 219 m²	181 563 m²
	Bruto totaal			89 GWh	85 GWh	68 GWh	4 GWh	37 GWh	26 GWh
	Totaal verkregen brandstoffen van de huurder			45,07 GWh	50,10 GWh	33,97 GWh	2,46 GWh	18,39 GWh	13,12 GWh
	waaronder gas			45,07 GWh	50,10 GWh	33,97 GWh	2,46 GWh	18,39 GWh	13,12 GWh
	waaronder stookolie								
	Totaal warmte- en koelingsnetwerk			43,88 GWh	35,40 GWh	33,71 GWh	2,04 GWh	18,60 GWh	13,08 GWh
Scope 3 - Intensity	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen			183 MWh	168 MWh	168 MWh	0 MWh	18 MWh	150 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder			311 MWh	76,3 MWh	373 MWh	0 MWh	0 MWh	373 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder (warmtekoppeling)			18 MWh	21 MWh	20 MWh	0 MWh	18 MWh	2 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de huurder (warmtekoppeling)								
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de huurder			2 MWh	1 MWh	7 MWh	0 MWh	7 MWh	0 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de huurder, voor mobiliteitsdoelinden			43 411 MWh	34 490 MWh	33 196 MWh	2 037 MWh	18 603 MWh	12 557 MWh
	Indirecte BKG-uitstoot (markt-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	14 814 t CO ₂ e	14 413 t CO ₂ e	11 237 t CO ₂ e	759 t CO ₂ e	6 778 t CO ₂ e	4 300 t CO ₂ e
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			13 662 t CO ₂ e	13 497 t CO ₂ e	10 356 t CO ₂ e	705 t CO ₂ e	5 684 t CO ₂ e	3 967 t CO ₂ e
	Perimeter			190 574 m²	177 597 m²	163 085 m²	5 770 m²	41 017 m²	106 298 m²
Scope 3 - LfL	Indirecte BKG-uitstoot (markt-based)			25,52 kg CO ₂ e/m²	27,46 kg CO ₂ e/m²	23,92 kg CO ₂ e/m²	20,23 kg CO ₂ e/m²	22,26 kg CO ₂ e/m²	24,16 kg CO ₂ e/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			23,57 kg CO ₂ e/m²	25,69 kg CO ₂ e/m²	22,10 kg CO ₂ e/m²	19,5 kg CO ₂ e/m²	20,5 kg CO ₂ e/m²	22,9 kg CO ₂ e/m²
	Perimeter			141 681 m²	146 795 m²				
	Totaal energieverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)			19,97 GWh	21,03 GWh				
	Totaal energieverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomtop)			22,21 GWh	25,01 GWh				
	Like-for-Like evolutie (kWh)			-10,1 %	-15,9 %				
Scope 3 - LfL	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = 2022)			3 284 t CO ₂ e	3 462 t CO ₂ e				
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = kolomtop)			3 718 t CO ₂ e	4 145 t CO ₂ e				
	Like-for-Like evolutie (markt-based)	GHG-Indir-LfL	305-2	-11,7 %	-16,5 %				
	Like-for-Like evolutie (location-based)			-12,6 %	-17,9 %				



Waterverbruik

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

Totaal portefeuille		EPRA	GRI	2018	2021	2022	Low-Rise Office	Mid-Rise Office	High-Rise Office
Water - Absolute							2022	2022	2022
Oppervlakte									
Totaal waterverbruik		Water-Abs	303-5	909 687 m³	808 253 m³	775 508 m³	94 446 m²	421 181 m³	259 881 m²
waarvan opgevangen en opgeslagen regenwater				224 542 m³	119 901 m³	174 559 m³ V	19 024 m³	81 667 m³	73 867 m³
waarvan grondwater				3 442 m³	4 620 m³	3 947 m³	5 m³	1 411 m³	2 531 m³
Perimeter				9 069 m³	1 826 m³	4 562 m³		1 958 m³	2 604 m³
Water - Intensity									
Totaal waterverbruik		Water-Int	CRE2	799 823 m²	511 275 m²	438 814 m²	16 743 m²	246 364 m²	175 707 m²
waarvan regenwater				245,215 liter/m²	175,28 liter/m²	231,11 liter/m² V	157,24 liter/m²	184,60 liter/m²	303,36 liter/m²
waarvan grondwater				4,66 liter/m²	9,03 liter/m²	8,99 liter/m²	0,30 liter/m²	5,73 liter/m²	14,40 liter/m²
Perimeter				12,43 liter/m²	3,57 liter/m²	10,40 liter/m²	0,00 liter/m²	7,95 liter/m²	14,82 liter/m²
Water - LfL									
Totaal waterverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2022)				418 159 m³	379 664 m²				
Totaal waterverbruik voor gerelateerde sites (jaar = toekomst)				96 829 m³	93 993 m³				
Water - LfL									
Totaal waterverbruik voor gerelateerde sites (jaar = toekomst)				115 544 m³	74 574 m³				
Water - LfL									
Water-LfL		303-5		-16,2%	26,0%	V			

Afval

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

Totaal portefeuille	Waste - Absolute	EPRA	GRI	2018	2021	Low-Rise Office		Mid-Rise Office		High-Rise Office	
						2022	2022	2022	2022	2022	2022
Opervlakte											
Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan werken											
waaron gerecycleerd				50,967 m ²	808 253 m ²	775 508 m ²	94 446 m ²	421 181 m ²	259 881 m ²		
waaron hergebruikt				52 076 ton	34 028 ton	2 821 ton	1 ton	55 ton	2 765 ton		
waaron gecomposeerd				41 ton	0 ton	2 296 ton	0 ton	41 ton	2 255 ton		
waaron verbrand				223 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
waaron ingegraven of naar de stortplaats				0 ton	2 642 ton	516 ton	1 ton	5 ton	510 ton		
Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie											
Waste-Abs				306-3	1 829 ton	2 105 ton	0 ton	10 ton	697 ton		
Waste-Abs				306-4	971 ton	1 079 ton	111 ton	603 ton	366 ton		
Waste-Abs				306-4	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
Waste-Abs				306-4	1 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
Waste-Abs				306-5	857 ton	1 026 ton	160 ton	534 ton	331 ton		
Waste-Abs				306-5	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
Totaal gevaarlijk afval verbonden aan werken											
waaron gerecycleerd				234 ton	5 ton	3 ton	0 ton	2 ton	1 ton		
waaron hergebruikt				0 ton	1 ton	1 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
waaron gecomposeerd				0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
waaron verbrand				197 ton	0 ton	2 ton	0 ton	2 ton	0 ton		
waaron ingegraven of naar de stortplaats				38 ton	4 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
Totaal gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie											
Waste-Abs				306-3	8 ton	14 ton	3 ton	7 ton	5 ton		
Waste-Abs				306-4	6 ton	12 ton	2 ton	5 ton	4 ton		
Waste-Abs				306-4	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
Waste-Abs				306-4	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
Waste-Abs				306-5	1 ton	1 ton	0 ton	0 ton	0 ton		
Waste-Abs				306-5	0 ton	1 ton	0 ton	1 ton	0 ton		
Perimeter				64 559 m ²	198 219 m ²	248 081 m ²	47 801 m ²	121 962 m ²	78 316 m ²		
Totaal afval verbonden aan gebouwen in exploitatie				56 344 m ²	187 942 m ²	3 kg/m ²	3 kg/m ²	3 kg/m ²	2 kg/m ²		
Waste - LfL											
Perimeter											
Totaal gerecycleerd voor gerelateerde sites (jaar = 2022)				212 ton	355 ton						
Totaal gerecycleerd voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)				-89,88%	-50,07%						
LfL gerecycleerd				306-4							
Totaal hergebruikt voor gerelateerde sites (jaar = 2022)				0 ton	0 ton						
Totaal hergebruikt voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)				0 ton	0 ton						
LfL hergebruikt				306-4							
Totaal gecomposeerd voor gerelateerde sites (jaar = 2022)				0 ton	0 ton						
Totaal gecomposeerd voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)				0 ton	0 ton						
LfL gecomposeerd				306-4							
Totaal verbrand voor gerelateerde sites (jaar = 2022)				96 ton	314 ton						
Totaal verbrand voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)				299 ton	300 ton						
LfL verbrand				-67,81%	4,82%						
Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gerelateerde sites (jaar = 2022)				0 ton	0 ton						
Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)				0 ton	0 ton						
LfL ingegraven of naar de stortplaats				306-5							

Certificeringen

BREEAM

Gebouwen in aanbouw		BREEAM New Construction / Refurbishment			
Rating		Oppervlakte (m²)		# gebouwen	
Very Good		8 332		1	
Niet gecertificeerd		120 497		2	
Totaal		128 829		3	

Gebouwen in exploitatie		BREEAM New Construction / Refurbishment ¹		BREEAM In-Use ²	
Rating		Oppervlakte (m²)	# gebouwen	Oppervlakte (m²)	# gebouwen
Outstanding		61 613	4	-	-
Excellent		70 938	5	-	-
Very Good		66 104	8	61 613	4
Good		7 689	3	184 457	8
Pass		-	-	45 781	4
Acceptable		-	-	47 252	3
Niet gecertificeerd		569 164	76	436 405	77
Totaal		775 508	96	775 508	96

ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN

Gebouwen in exploitatie		
Rating	Oppervlakte (m²)	# gebouwen
A	16 983	1
B	82 892	8
C	221 786	12
D	6 743	2
Niet gecertificeerd	447 104	73
Totaal	775 508	96

1. Design-certificaten zijn niet inbegrepen, alleen Post Construction-certificaten.
2. Een groot deel van deze gebouwen heeft in 2010 en 2011 een BREEAM In-Use certificaat gekregen, maar de certificaten zijn niet langer geldig.

METHODE

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

Sinds 2017, maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo geconsolideerd te presenteren. De voorgaande jaren (2021 en het referentiejaar 2018) zijn aangepast aan de nieuwe methode (2022) die hierna wordt toegelicht.

ALGEMENE OPMERKINGEN

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

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

- > De controle van de omzettingfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO₂e-uitstoot;
- > De wijziging of aanpassing van bepaalde oppervlaktes, na werken en/of hermetingen;
- > De verbetering van ontbrekende of oude historische gegevens, onder meer na de ontvangst van creditnota's of eindfacturen voor energie en water.

INTERPRETATIE VAN DE GEGEVENS VAN DE TABELLEN VAN DE MILIEURAPPORTERING¹

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

Low-rise office	Mid-rise office	High-rise office
94 446 m ²	421 181 m ²	259 881 m ²

BEHEER EN VERWERKING VAN DE VERBRUIKSgegevens

De rapporteringsgegevens over het gas- en elektriciteitsverbruik zijn grotendeels geautomatiseerd en komen in volgorde van de netbeheerder en vervolgens van de energieleveranciers. De verbruiksgegevens worden geëxtrapoleerd door de energieleveranciers voor de kleine ontbrekende periodes of door Befimmo op basis van het relatieve verbruik van de portefeuille wanneer er helemaal geen gegevens beschikbaar zijn. Deze aanpak maakt het mogelijk om alle verbruiken en CO₂e-uitstoot van de hele portefeuille te dekken.

De gegevens over het waterverbruik zijn hoofdzakelijk afkomstig van meterstanden die door onderhoudsbedrijven worden verstrekt, terwijl de gegevens over de afvalproductie voor de gebouwen in exploitatie beschikbaar zijn van een leverancier wiens diensten een groot deel van de portefeuille bestrijken.

Ontbrekende gegevens over deze twee onderwerpen worden eveneens geëxtrapoleerd volgens hetzelfde principe als voor gas- en elektriciteitsgegevens, d.w.z. op basis van het gemiddelde verbruik van de gebouwen in de portefeuille.

2022 - PERCENTAGE VAN GEGEVENS EXTRAPOLATIE (OP BASIS VAN DE PORTFOLIO-OPPERVLAKTE)

	Gas	Elektriciteit	Water	Afval
Beheerd door de eigenaar	23%	21%	57%	2%
Beheerd door de huurder	65%	61%	31%	100%

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

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

RAPPORTERINGSPERIMETER MET BETREKKING TOT ENERGIE, WATERVERBRUIK, AFVALPRODUCTIE EN BIJBEHORENDE CO₂E-UITSTOOT

De globale verhuurbare oppervlakte die boven elke tabel wordt vermeld, stemt overeen met de oppervlakte van de gebouwen die tijdens het verslagjaar in exploitatie waren en omvat de gebouwen die Befimmo bezit. De rapporteringsperimeter voor specifieke indicatoren wordt uitgedrukt als de oppervlakte van de voor de periode verkregen gegevens. Zij wordt rechtstreeks beïnvloed door eventuele overdrachten en/of aankopen.

De gegevens betreffende energie, waterverbruik, afvalproductie en bijhorende CO₂e-uitstoot van de Silversquare coworking ruimtes die gehuisvest zijn in de Befimmo-gebouwen zijn opgenomen in de gegevens. Deze tabellen bevatten geen andere CO₂e-uitstoot die in de koolstofvoetafdruk is opgenomen, zoals aangekochte goederen en diensten, kapitaalgoederen, verlies van koelmiddelen, noodgroepen, mobiliteit, enz.

BEREKENING BIJ GELIJKBLIJVENDE PERIMETER

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

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

BEREKENING VAN HET SPECIFIEK VERBRUIK (KWH/M² EN L/M²) EN DE INTENSITEIT VAN DE UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN (KG CO₂E/M²)

De volgende gebouwen zijn uit de perimeter gehaald:

- > Gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan;
- > Gebouwen waarvoor verbruiksgegevens volledig ontbreken en die derhalve volledig zijn geëxtrapoleerd voor de absolute berekening;
- > Gebouwen die verkocht of aangekocht werden tijdens het verslagjaar;
- > Gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%¹ (berekend op basis van de kwartaalbezettingshistoriek en de bezette oppervlakte).

Globale koolstofvoetafdruk en uitstootfactoren

Sinds 2018 worden ook gegevens met betrekking tot de activiteit van haar dochterondernemingen, waaronder Silversquare coworking ruimtes gehuisvest in gebouwen van andere eigenaars, gerapporteerd, meer bepaald in het gedeelte over de koolstofvoetafdruk.

Bij de rapportering van de CO₂e-uitstoot in verband met haar activiteiten, volgt Befimmo de aanbevelingen en de methode van het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol), inclusief het gebruik van ADEME, IEA en Ecoinvent factoren voor alle gegevens (inclusief historische gegevens) sinds 2022 in plaats van bepaalde specifieke factoren die in het verleden door energieleveranciers werden gebruikt.

Het Greenhouse Gas Protocol is een internationale berekeningsmethode en wordt het meest gebruikt door regeringsleiders en bedrijven om de uitstoot van broeikasgassen te begrijpen, te kwantificeren en te beheren.

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

In de praktijk onderscheidt Befimmo de uitstoot als volgt:

- > De "directe beheerde" uitstoot, gerelateerd aan de brandstoffen (gas, stookolie) aangekocht door de eigenaar voor verwarmingsdoeleinden en de werking van eventuele back-up units. Bij deze uitstoot komt nog de uitstoot bij die verband houdt met het lekken van koelgas uit koelinstallaties en/of warmtepompen die worden gebruikt voor de klimaatregeling in beheerde gebouwen, waarop een standaard verliescoëfficiënt van 15% per jaar wordt toegepast (aanbevelingen van het ADEME). Een extrapolatie van de verliezen op basis van het relatieve gemiddelde volgens het type machine en het type vloeistof in verhouding tot de oppervlakte van de portefeuille wordt ook toegepast voor alle machines die niet in de technische inventaris zijn opgenomen;
- > Naast de uitstoot in verband met de gebouwen van Befimmo, is er ook de directe uitstoot van de bedrijfswagens van de werknemers van Befimmo en Silversquare;
- > De "indirecte beheerde" uitstoot, die betrekking heeft op de elektriciteit en warmte die de eigenaar aankoopt voor de gemeenschappelijke ruimtes en de huurders;
- > De "indirecte niet-beheerde" uitstoot, met betrekking tot het gebruik van elektriciteit, warmte en brandstoffen (gas, stookolie) aangekocht door huurders in gebouwen die niet beheerd worden door de Vennootschap. Bij deze uitstoot moet alle andere niet-beheerde uitstoot worden opgeteld (aankoop van goederen en diensten, afvalproductie, kapitaalgoederen, teamgemeenschap, enz.

Voor de coworkingruimtes van Silversquare in gebouwen die eigendom zijn van Befimmo, zijn de gegevens die nodig zijn om de koolstofvoetafdruk van elke site te bepalen, rechtstreeks intern beschikbaar. Deze informatie wordt aangevuld met gegevens van de andere centra die zich buiten de portefeuille bevinden. Het geheel vormt de geconsolideerde koolstofvoetafdruk van Befimmo en haar dochterondernemingen.

TCFD-AANBEVELINGEN

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

Governance

TOEZICHT VAN DE RAAD

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

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

TOEZICHT VAN HET MANAGEMENT

De ESG-Cel bestaat uit zeven personen, inclusief de vier leden van het Uitvoerend Comité (de CEO, de CFO, de CDO en de General Counsel & Secretary General). De Chief Sustainability & Innovation Officer (CS&IO), de Head of Environmental Management (HEM) en de Head of Human Resources (HHR) maken ook deel uit van deze Cel. De Cel komt twee keer per jaar bijeen. Duurzaamheidsthema's worden ook besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité en van de Managers.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Governance	
a) Beschrijf het toezicht van de raad op klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	CDP-vraag C1.1b ESG-governancestructuur, p.58
b) Beschrijf de rol van het management bij de beoordeling en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	CDP-vragen C1.2, C1.2a ESG-governancestructuur, p.58

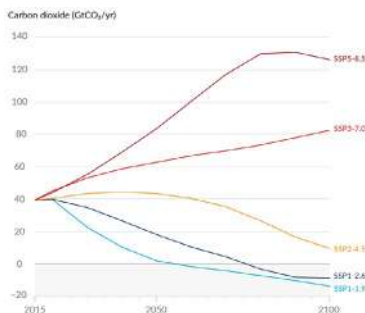
Strategie en risicobeheer

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

Deze trends brengen twee soorten risico's en opportuniteiten met zich mee:

- > Fysiek: risico's en opportuniteiten die verband houden met de blootstelling aan de fysieke gevolgen van de klimaatverandering (stijging van de zeespiegel, warmtekoepels, droogtes, enz.);
- > Overgang: gevolgen van de overgang naar een koolstofarme wereld (regelgeving, politiek, marktontwikkelingen, enz.).

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



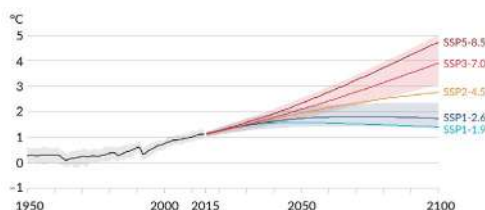
FYSIEKE RISICO'S EN MOGELIJKHEDEN

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

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

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

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



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

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

OVERGANGSRISICO'S EN -OPPORTUNITEITEN

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

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

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

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

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

Het antwoord van Befimmo op de overgangsimpact is als volgt:

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

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Strategie	
a) Beschrijf de klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten die de organisatie heeft geïdentificeerd voor de korte, middellange en lange termijn.	CDP-vragen C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a
b) Beschrijf de impact van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op de activiteiten, strategie en financiële planning van de organisatie.	CDP-vragen C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4
c) Beschrijf de veerkracht van de strategie van de organisatie, rekening houdend met verschillende klimaatgerelateerde scenario's, waaronder een 2°C of lager scenario.	CDP-vragen C3.2, C3.2a Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.69

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

Indicatoren en doelstellingen

Details over onze uitstoot zijn te vinden onder "Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering" op pagina's 69 en 218 van dit Verslag. Onze meest recente CDP klimaatvragenlijst bevat details over de methodologieën, de inspanningen voor de beperking van en de aanpassing aan de klimaatverandering. Beide documenten zijn beschikbaar op de website van Befimmo.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Indicatoren en doelstellingen	
a) Maak bekend welke maatstaven de organisatie gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen in overeenstemming met haar strategie en risicobeheerproces.	CDP-vragen C4.2, C4.2b, C9.1
b) Vermeld de scope 1-, scope 2- en, indien van toepassing, scope 3-uitstoot van broeikasgassen (BKg) en de daaraan verbonden risico's.	CDP-vragen C6.1, C6.3, C6.5 Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.69 Milieuprestaties, p.218
c) Beschrijf de doelstellingen die de organisatie hanteert om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beheren en de prestaties ten opzichte van de doelstellingen.	CDP-vragen C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b

Sociale prestaties

SOCIALE INDICATOREN

Alle teamleden worden uitgedrukt in aantal personeelsleden, behalve de opleidingsuren en -kosten, die worden uitgedrukt in Voltijdsequivalenten (VTE). Alle met een **V** gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Alle teamleden zijn werkzaam op het hoofdkantoor van de Vennootschap in België.

Talent en prestatie

VERDELING VAN HET TEAM

Teamleden (#)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Raad van Bestuur		2-7	9	10	V
Uitvoerend Comité		2-7	4	4	
Management		2-7	10	10	
Andere teamleden		2-7	79	90	

In het verslagjaar telde Befimmo 89 leden in haar team (externe consultants en het Uitvoerend Comité niet meegerekend).

DIVERSITEIT VAN DE BESTUURSORGANEN

Diversiteit in de Raad volgens geslacht (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	33%	30%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	67%	70%	V

Diversiteit in de Raad volgens leeftijd (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	33%	10%	
Meer dan 50 jaar		405-1	67%	90%	

PERSENEELSDIVERSITEIT

Diversiteit van het personeelsbestand volgens geslacht per functiecategorie (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Uitvoerend Comité					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Management					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	20%	30%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	80%	70%	V
Andere teamleden					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	46%	47%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	54%	53%	V

Globaal gezien heeft Befimmo een goed evenwicht tussen mannen en vrouwen in haar team (57%-43% M/V, tegen 54%-46% M/V in 2021).

Diversiteit van het personeelsbestand volgens leeftijd per functiecategorie (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Uitvoerend Comité (gemiddelde leeftijd)			49	50	
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	75%	50%	
Meer dan 50 jaar		405-1	25%	50%	
Management (gemiddelde leeftijd)			44	44	
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	70%	70%	
Meer dan 50 jaar		405-1	30%	30%	
Andere teamleden (gemiddelde leeftijd)			42	41	
Onder de 30 jaar		405-1	9%	12%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	70%	68%	
Meer dan 50 jaar		405-1	21%	20%	

Diversiteit van het personeelsbestand volgens nationaliteit	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Nationaliteiten onder teamleden (#)		405-1	4	4	
Nationaliteiten onder teamleden (%)		405-1	4%	4%	

ANCIËNNITEIT

Gemiddelde anciënniteit (jaren)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Uitvoerend Comité			9,51	12,57	
Management			8,28	8,01	
Andere teamleden			6,20	5,02	

De algemene anciënniteit van het team bedraagt 6,43 jaar, tegen 5,43 jaar in 2021.

INTERNE ORGANISATIE

Arbeidstijd	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Voltijdse teamleden		2-7	77	85	
Vrouwen (#)		2-7	29	35	
Mannen (#)		2-7	48	50	
Vrouwen (%)		2-7	33%	35%	
Mannen (%)		2-7	54%	50%	
Deeltijdse teamleden		2-7	12	15	
Vrouwen (#)		2-7	9	11	
Mannen (#)		2-7	3	4	
Vrouwen (%)		2-7	10%	11%	
Mannen (%)		2-7	3%	4%	

Contracttype	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Vaste contracten (#)		2-7	89	100	
Vrouwen (#)		2-7	38	46	
Mannen (#)		2-7	51	54	
Vrouwen (%)		2-7	43%	46%	
Mannen (%)		2-7	57%	54%	
Tijdelijke contracten (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (#)		2-7	0	0	
Mannen (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (%)		2-7	0%	0%	
Mannen (%)		2-7	0%	0%	
Werknemers zonder gegarandeerde uren (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (#)		2-7	0	0	
Mannen (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (%)		2-7	0%	0%	
Mannen (%)		2-7	0%	0%	
Arbeidskrachten die geen werknemer zijn (#)		2-8	8	6	
Stagiaires (#)			3	0	

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

LOOPBAANONTWIKKELING

Opleiding en ontwikkeling van het personeel	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Werknemers met een jaarlijkse evaluatie volgens geslacht					
Vrouwen (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Mannen (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Werknemers met een jaarlijkse evaluatie volgens functiecategorie					
Uitvoerend Comité (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Management (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Andere teamleden (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	✓
Opleidingsuren per teamlid volgens geslacht					
Vrouwen (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	1 283 u	1 690 u	✓
Mannen (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	1 665 u	2 090 u	✓
Opleidingsuren per teamlid volgens functiecategorie					
Uitvoerend Comité (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	16	88	✓
Management (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	28	116	✓
Andere teamleden (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	35	24	✓
Opleidingskosten (€)			2 032,4 €	2 352,90 €	
Opgeleide vaste teamleden (#)			89	93	
Gevallen van interne mobiliteit (#)			4	3	
Gevallen van interne promotie (#)			7	7	

Gemiddeld hebben de teamleden 33,7 uur opleiding per persoon gevolgd, tegen 34,9 uur in 2021.

TOTALE JAARLIJKSE VERGOEDING

Ratio van de jaarlijkse totale vergoeding (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Jaarlijkse totale vergoedingsratio		2-21	2,2%	2,2%	
Variatie in de jaarlijkse totale vergoedingsratio		2-21	0%	0%	

LOONVERHOUDING VAN HET PERSONEEL

Loonkloof tussen mannen en vrouwen (% vrouwen/mannen)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Uitvoerend Comité	Diversity-Pay	405-2	68,1%	70,1%	✓
Management	Diversity-Pay	405-2	-9,4%	-8,9%	✓
Andere teamleden	Diversity-Pay	405-2	32,1%	32,3%	✓

De totale loonkloof tussen mannen en vrouwen bedraagt 33,1%, tegen 30,2% in 2021.

PERSONEELSAANKOMSTEN

Aankomsten volgens geslacht	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Vrouwen (#)	Emp-Turnover	401-1	1	8	✓
Vrouwen (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	8%	✓
Mannen (#)	Emp-Turnover	401-1	1	5	✓
Mannen (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	5%	✓
Aankomsten volgens leeftijd	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Onder de 30 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	0	3	✓
Onder de 30 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	3%	✓
Tussen 30 en 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	2	9	✓
Tussen 30 en 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	9%	✓
Meer dan 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	✓
Meer dan 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	✓

De gemiddelde leeftijd van nieuwe teamleden is 34 jaar, tegen 35 jaar in 2021.

Aankomsten volgens regio	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
België (#)	Emp-Turnover	401-1	2	13	✓
België (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	13%	✓

PERSONEELSVERTREKKEN

Vertrekken volgens geslacht	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Vrouwen (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	✓
Vrouwen (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	6%	✓
Mannen (#)	Emp-Turnover	401-1	5	1	✓
Mannen (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	1%	✓

Vertrekken volgens leeftijd	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Onder de 30 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	1	0	✓
Onder de 30 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	0%	✓
Tussen 30 en 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	✓
Tussen 30 en 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	6%	✓
Meer dan 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	4	1	✓
Meer dan 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	4%	1%	✓

De gemiddelde leeftijd van teamleden die de Vennootschap verlieten is 44 jaar, tegen 42 jaar in 2021.

Vertrekken volgens regio	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
België (#)	Emp-Turnover	401-1	13	7	✓
België (%)	Emp-Turnover	401-1	15%	7%	✓

Turnover split	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Aantal vrijwillige vertrekken (#)	Emp-Turnover	401-1	6	3	
Aantal vrijwillige vertrekken (%)	Emp-Turnover	401-1	7%	3%	
Aantal ontslagen (#)	Emp-Turnover	401-1	5	4	
Aantal ontslagen (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	4%	
Aantal pensioenvertrekken (#)	Emp-Turnover	401-1	2	0	
Aantal pensioenvertrekken (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	0%	

BEHOUD VAN PERSONEEL

Behoud	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Behoud van personeel (%)			89%	106%	

In 2021 heeft Befimmo haar team met 6% uitgebreid ten opzichte van 2020, wat het percentage boven 100% verklaart.

Welzijn

TEAMLEDEN

Gezondheid en veiligheid van het personeel	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Absenteïsme - korte termijn (%)	H&S Emp	403-9	2,0%	1,4%	✓
Absenteïsme - lange termijn (%)	H&S Emp	403-9	4,9%	4,3%	✓
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Werkgerelateerde sterfgevallen (#)	H&S Emp	403-9	0	0	✓
Werkgerelateerde sterfgevallen (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	✓
Werkgerelateerde ongevallen met ernstige gevolgen (behalve sterfgevallen) (#)		403-9	0	0	
Werkgerelateerde ongevallen met ernstige gevolgen (behalve sterfgevallen) (%)		403-9	0,0%	0,0%	
Registreerbare werkgerelateerde ongevallen (#)	H&S-Comp	403-9	1	3	✓
Registreerbare werkgerelateerde ongevallen (%)		403-9	1,0%	3,0%	
Totaal gewerkte uren (uren)		403-9	120 514	144 155	
Personeelsleden met een handicap (#)			1	1	
Sterfgevallen als gevolg van beroepsziekten (#)		403-10	0	0	
Registreerbare gevallen van beroepsziekten (#)		403-10	0	0	
Teamleden gedekt door een ziekteverzekering (%)			100%	100%	

De belangrijkste soorten arbeidsongevallen zijn ongevallen op werven en op weg naar het werk. Alle teamleden zijn gedekt door een ziektekostenverzekering, d.w.z. alle voltijdse en deeltijdse werknemers.

Ouderschapsverlof	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Totaal aantal werknemers dat ouderschapsverlof opnam gedurende het jaar		401-3	13	9	
Vrouwen (#)		401-3	8	6	
Mannen (#)		401-3	5	3	
Totaal aantal werknemers dat tijdens de referentieperiode na afloop van het ouderschapsverlof weer aan het werk is gegaan		401-3	13	9	
Vrouwen (#)		401-3	8	6	
Mannen (#)		401-3	5	3	
Percentage werkherhervatting na ouderschapsverlof (%)		401-3	100%	100%	

Iedereen die recht heeft op ouderschapsverlof krijgt de gelegenheid dit op te nemen.

Algemene tevredenheid	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External Assurance
Stakingsdagen (#)			0	0	

HUURDERS

Tevredenheid van de huurders	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External assurance
Tevredenheidsgraad van de huurders (NPS)			22 (GOOD)	Niet berekend	

ACTIVA

Gezondheid en veiligheid van activa	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Beoordelingen van de gezondheid en veiligheid van activa (%)	H&S-Asset	416-1	96%	87%	V
Gevallen van niet-naleving van de voorschriften inzake gezondheid en veiligheid van activa (#)	H&S-Comp	416-2	9	2	V

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

Gemeenschap

Community engagement	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Extern nazicht
Betrokkenheid in de gemeenschap (%)	Comty-Eng	413-1	22%	32%	V
Liefdadigheidsactiviteiten (#)			7	9	
Teamleden die deelnamen aan liefdadigheidsactiviteiten (#)			50	50	
Teamleden die deelnamen aan liefdadigheidsactiviteiten (%)			56%	50%	
Budget toegekend aan liefdadigheidsactiviteiten (€)			7 000 €	18 280 €	

ENGAGEMENT TEN AANZIEN VAN DE BETROKKEN PARTIJEN

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

Betrokken partijen	Verwachtingen	Antwoorden en communicatiemiddelen	Frequentie
Financiële gemeenschap	> Financiële en strategische transparantie > In lijn met de corporate governance principes > Ethiek > Zakelijke duurzaamheid > Financiële prestatie	> Jaarlijkse algemene vergaderingen > Financiële verslagen > Persberichten > Roadshows, beurzen en investor days > Informatie op de website en op social media (LinkedIn en Instagram) > Regelmatig contact met het departement IR & Communication	> Jaarlijks > Occasioneel > Regelmatig
Overheden en politiek	> Opvolging van de wetgeving > Goede relatie en open dialoog met de verschillende instanties	> Transparant en geregeld contact tijdens de (her)ontwikkelingsprojecten	> Regelmatig
Vereinigingen en multistakeholder-forums	> Bewustwording van de uitdagingen > Informatiedeling, samenwerking	> Betrokkenheid in verschillende projecten > Vergaderingen, workshops, seminars	> Occasioneel
Huurders en gebruikers	> Comfort, welzijn, veiligheid > Innovatieve oplossingen > Aanpasbare ruimtes en flexibiliteit > Goede relatie met de Property Manager > Interessant dienstenaanbod, inclusief alternatieve mobiliteitsoplossingen	> Helpsite, contactdienst > Stijpe 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
Followers op social media	> Delen van informatie > Regelmatige "spot" informatie	> Berichten en stories op LinkedIn en Instagram	> Regelmatig
Teamleden	> Goede en eerlijke arbeidsomstandigheden > Professionele ontwikkeling > Algemene en persoonlijke prestaties > Opleiding > Comfort, welzijn, veiligheid op het werk > Motiverende compensatie	> Permanente communicatie (via het Intranet, de schermen, Teams-kanalen en Yammer) > Team events en afterworks > Transversale werkgroepen (Comité B+, LynX-programma) > Jaarlijkse evaluaties en tevredenheidsenquêtes, Vox Collector > Employee Assistance Programme > Permanente opleidingsmogelijkheden (taal- en IT-lessen, mindfulness, time management)	> Dagelijks

Externe betrokken partijen

FINANCIËLE GEMEENSCHAP

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

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

OVERHEDEN EN POLITIEK

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

VERENIGINGEN, PARTNERSCHAPPEN EN MULTI-STAKEHOLDERFORUMS

Befimmo is lid van verschillende verenigingen, met als voornaamste doel informatie uit te wisselen. Deze verenigingen hebben geen enkel politiek doel en worden niet beschouwd als een lobbyactiviteit. Om een brede dialoog met meerdere partijen te kunnen onderhouden, moet Befimmo contacten onderhouden met bedrijven, verenigingen en multi-stakeholderforums.

BVS

Befimmo blijft zich sterk inzetten in haar relatie met de **Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)**. De BVS en Befimmo hebben dus ook in 2022 weer actief samengewerkt, via werkgroepen, om de federale en regionale voorschriften inzake vastgoed te integreren. De CEO maakt deel uit van de raad van bestuur van de BVS. De Head of Environment is voorzitter van de Technische Commissie — Duurzaamheid.

The Shift

Befimmo is actief lid van het Belgisch netwerk **The Shift**, dat meer dan 560 organisaties groepeerd die zich inzetten voor duurzame ontwikkeling. Befimmo is via The Shift toegetreten tot de Belgian Alliance for Climate Action (BACA). Deze alliantie is een gemeenschap van Belgische organisaties die hun klimaatambities ernstig nemen en kiezen voor de weg van de wetenschap voor het opstellen van doelstellingen.

CBFI

De **Cercle Belge Des Femmes de L'immobilier** brengt vrouwelijke kaderleden samen om een ruimte voor uitwisseling en goede praktijken te creëren. De Chief Development Officer is medeoprichter van de CBFI.

HUURDERS EN GEBRUIKERS

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

Doelgerichte communicatie

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

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

Helpsite

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

LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS

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

LOKALE GEMEENSCHAPPEN EN BUURTBEWONERS

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

Befimmo wil beantwoorden aan de verwachtingen van de externe gemeenschap door gebouwen te ontwerpen die open zijn naar de stad, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van de diensten die in het gebouw worden aangeboden.

ACTOREN VAN DE BOUW: ARCHITECTEN, STUDIEBUREAUS, AANNEMERS, VAKMENSEN

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

FOLLOWERS OP SOCIAL MEDIA

Met miljarden mensen aangesloten op de sociale media is de online aanwezigheid van Befimmo essentieel om een nieuw publiek aan te trekken en in contact te komen met volgers. De afgelopen jaren heeft Befimmo haar zichtbaarheid op LinkedIn en Instagram vergroot, met respectievelijk 9.304 en 691 volgers eind 2022.

Interne betrokken partijen

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

HET TEAM

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

- > Het **Intranet** en de **Teams Flash Info** zijn de belangrijkste communicatiekanalen voor formele en informele informatie.
- > Om de communicatie tussen de departementen te verbeteren en om de transversale projecten te vergemakkelijken, werden verschillende **collaboratieve IT-instrumenten** ingevoerd (Teams, SharePoint en andere programma's worden onderzocht en/of ontwikkeld).

DE RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

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

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

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

Actieplan 2030

MILIEUDOELSTELLINGEN

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2022	Doelstelling	Termijn
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot verminderen (vs 2018)	38%	50%	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De specifieke scope 1 & 2 BKG-uitstoot verminderen (vs 2018)	12%	50%	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De absolute scope 3 BKG-uitstoot verminderen (behalve uitstoot in verband met aankopen) (vs 2018)	6%	30% tegen 2030	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Het aandeel groene elektriciteit van gebouwen beheerd door de eigenaar verhogen	100%	100%	2023
7, 13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Herneembare geïnstalleerde capaciteit verhogen	1 194 kWp	2 200 kWp	2025
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar verminderen	152 kWh/m²	116 kWh/m²	2030
13	Bijdragen tot de aanpassing aan klimaatverandering	Zich afstemmen op de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	Lopend	Volledig afgestemd	2026
6	Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water	Waterverbruik verminderen	231,1 l/m²	226,5 l/m²	2030
12	Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie	Bestaande elementen behouden en materialen hergebruiken door projecten ¹ voor te leggen aan een inventaris van materialen	100%	100%	Permanente doelstelling
12	Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie	Flexibele en aanpasbare projecten ¹ bouwen	100%	100%	2030
13, 15	Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging	De selectiecriteria voor bouwmaterialen aanscherpen en verbeteren	Lopend	Kwalitatieve doelstelling	Permanente doelstelling
15	Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit	Het biodiversiteitsbeheer op de portefeuille bestuderen	Lopend	100%	2025
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	Certificaten voor projecten ¹ verkrijgen	100%	100%	Permanente doelstelling
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	"In-Use" certificaten verkrijgen voor gebouwen	44%	35%	2022
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	De in aanmerking komende portefeuille ² voorzien van een energieprestatie-certificaat	100%	100%	2022
9	Innovatieve en duurzame gebouwen creëren	Innovatieve projecten ¹ creëren: duurzaamheid, technische en technologische verbeteringen bevorderen	100%	100%	2025
11	Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoerssystemen	Investeren in de buurt van openbaarvervoersknooppunten Investeren in mobiliteitshubs als er geen openbaarvervoersysteem beschikbaar is	68%	100%	2030
11	Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoerssystemen	De parkeerplaatsen uitrusten met oplaadpunten	12%	100%	2030
12	De milieu-impact van het team verminderen	Het papierverbruik verminderen door te vragen om elektronische inkomende facturen	92%	100%	2022
12	De milieu-impact van het team verminderen	Het papierverbruik verminderen door elektronische uitgaande facturen te verzenden	100%	100%	2022
11	De milieu-impact van het team verminderen	Een flexibele en duurzame mobiliteit bevorderen	36%	40%	2025
12	De milieu-impact van het team verminderen	Afval verminderen door organisch afval te composteren en afval te sorteren	43 kg/VTE	0 kg/VTE	2030

1 Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN, Pacheco).
2 Met uitzondering van een gebouw in herontwikkeling, waarvoor het certificaat is lopen en na renovatie zal worden vernieuwd.

SOCIALE DOELSTELLINGEN

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2022	Doelstelling	Termijn
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	De algemene tevredenheid van het team verhogen	Niet berekend ¹	95%	Permanente doelstelling
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Tevredenheid over de werkbelasting verhogen	Niet berekend ¹	8/10	Permanente doelstelling
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Evenwicht tussen werk- en privéleven verbeteren	Niet berekend ¹	8/10	Permanente doelstelling
3, 8	Gemeenschappen ontwikkelen en animeren	Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren	46 050 m ²	51 800 m ² 85 000 m ²	2023 2025
3	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	Een methode bepalen om de algemene tevredenheid van de huurders te beoordelen	NPS score of 22 (GOOD)	NPS score of at least 30 (GREAT)	Permanente doelstelling
3, 9	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	Het aantal incidenten verminderen waarbij mensen betrokken zijn	9	0	Permanente doelstelling
3, 9	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	De veiligheid verbeteren door inspecties op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming	96%	100%	Permanente doelstelling
11	Gebouwen in de steden integreren	Projecten ² openstellen voor de stad en diens gemeenschap	100%	100%	Permanente doelstelling
4, 10	Gebouwen in de steden integreren	Projecten ² uitvoeren in samenspraak met de betrokken partijen	100%	100%	Permanente doelstelling

GOVERNANCEDOELSTELLINGEN

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2022	Doelstelling	Termijn
5, 10, 16	Zich ethisch gedragen	Een Mensenrechtenbeleid opstellen	Lopend	Gepubliceerd	2023
16	Zich ethisch gedragen	Alle digitalisatieprojecten controleren in het kader van GDPR	100%	100%	Permanente doelstelling
16	ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen	Zich afstemmen op de toekomstige ESG-regelgeving	Lopend	Volledig afgestemd	2026
12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	De nieuwe gedragscode, ondertekend door de leveranciers, in ontvangst nemen	36%	100%	2023
12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	Belangrijke ³ leveranciers evalueren op ESG-aspecten	Op te starten in 2023	100%	2024
4, 12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	Belangrijke ³ leveranciers engageren op ESG-aspecten	Op te starten in 2023	100%	2030
17	Groene investerings-opportunities bevorderen	Analyseren van de mogelijkheden om een kader voor duurzaamheids-gerelateerde leningen (Sustainability Linked Loans) te implementeren	Lopend	Uitgevoerd	2023
17	Transparant communiceren	Jaarlijks deelnemen aan investeerdersvragenlijsten op vrijwillige basis	3	Min. 2	Permanente doelstelling

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

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

³ Belangrijke leveranciers zijn leveranciers die een potentieel risico hebben op ESG-aspecten.

Verslag inzake beperkt nazicht

Onafhankelijk assurance-verslag over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV voor het jaar eindigend op 31 december 2022.

Aan de raad van bestuur,

We hebben de opdracht gekregen van Befimmo NV ("de Vennootschap") om een beperkte assurance-opdracht uit te voeren op geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren ("Geselecteerde Informatie") gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van de Vennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie heeft Befimmo NV de Toepasselijke Criteria gebruikt, die uiteengezet zijn in de toelichting "EPRA Sustainability Performance Indicators" (pagina 213) en "GRI Content Index" (pagina 216) in de sectie ESG-normen van het Jaarlijks Financieel Verslag. De Geselecteerde Informatie moet gelezen en begrepen worden samen met de Toepasselijke Criteria.

De Geselecteerde Informatie in het kader van onze opdracht is vermeld in onderstaande tabel en is geïdentificeerd met de sectie "Niet-financiële overzichten" van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Geselecteerde Informatie			Toepasselijke Criteria
Categorie	Indicator	Beschrijving	
Energie	Elec-Abs	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen	EPRA sBPR
	Elec-LfL	Like-for-like totaal elektriciteitsverbruik	EPRA sBPR
	DH&C-Abs	Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk	EPRA sBPR
	DH&C-LfL	Like-for-Like totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk	EPRA sBPR
	Fuels-Abs	Totaal brandstofverbruik	EPRA sBPR
	Fuels-LfL	Like-for-like totaal brandstofverbruik	EPRA sBPR
	Energy-Int	Intensiteit energieverbruik van de gebouwen	EPRA sBPR
BKG	GHG-Dir-Abs	Totale directe broeikasgasuitstoot	EPRA sBPR
	GHG-Indirect-Abs	Totale indirecte broeikasgasuitstoot	EPRA sBPR
	GHG-Int	Broeikasgasintensiteit van het energieverbruik van de gebouwen	EPRA sBPR
Water	Water-Abs	Totaal waterverbruik	EPRA sBPR
	Water-LfL	Like-for-like totaal waterverbruik	EPRA sBPR
	Water-Int	Waterintensiteit van de gebouwen	EPRA sBPR
Afval	Waste-Abs	Totaal gewicht van het afval per verwijderingsroute	EPRA sBPR
	Waste-LfL	Like-for-like totaalgewicht van afval per verwijderingsroute	EPRA sBPR
Certificering	Cert-Tot	Type en aantal duurzaam gecertificeerde activa	EPRA sBPR
GRI		Algemene informatieverschaffing over de managementaanpak	GRI
		Percentage en totale hoeveelheid gerecycleerd en hergebruikt water	GRI
		Andere indirecte broeikasgasuitstoot (scope 3)	GRI
		Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen	GRI
		Vermindering van het energieverbruik	GRI
Diversiteit	Diversity-Emp	Genderdiversiteit van werknemers in het directiecomité, management en andere teamleden	EPRA sBPR
	Diversity-Pay	Loonverhouding volgens geslacht in het directiecomité, management en andere teamleden	EPRA sBPR
Medewerkers	Emp Training	Opleiding en ontwikkeling van werknemers volgens geslacht en functiecategorie	EPRA sBPR
	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van werknemers volgens geslacht en functiecategorie	EPRA sBPR
	Emp-Turnover	Nieuwe aanwervingen en omzet volgens leeftijd, geslacht en regio (België)	EPRA sBPR
Gezondheid en veiligheid	H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid van het personeel	EPRA sBPR
	H&S-Asset	Beoordelingen van de gezondheid en veiligheid van activa	EPRA sBPR
Maatschappij	H&S-Comp	Naleving van de voorschriften inzake gezondheid en veiligheid van activa	EPRA sBPR
	Community - Eng	Betrokkenheid in de gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	EPRA sBPR
	Gov-Board	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	EPRA sBPR
Governance	Gov-Select	Proces voor het nomineren en selecteren van het hoogste bestuursorgaan	EPRA sBPR
	Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten	EPRA sBPR
BKG	Carbon Footprint	Emissies in verband met de productie van afval	GHG Protocol

Op basis van ons werk zoals beschreven in dit rapport, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de bovengenoemde Geselecteerde Informatie, zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV, niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van Befimmo NV is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en de verwijzingen ernaar in het Jaarlijks Financieel Verslag alsook voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toepasselijke Criteria.

De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- > Het selecteren en vaststellen van de Toepasselijke Criteria.
- > Het voorbereiden, meten, presenteren en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.
- > Het ontwerpen, implementeren en onderhouden van interne processen en controles over informatie die relevant is voor de voorbereiding van de Geselecteerde Informatie om ervoor te zorgen dat ze vrij zijn van materiële afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.
- > Het verstrekken van voldoende toegang en het beschikbaar stellen van alle benodigde verslagen, correspondentie, informatie en uitleg om de succesvolle voltooiing van de diensten mogelijk te maken.
- > Ons te bevestigen, door middel van schriftelijke verklaringen, dat alle verstrekte informatie, die relevant is voor onze diensten waarvan u op de hoogte bent, en dat de beoordeling of evaluatie van het onderliggende onderwerp aan de hand van de Toepasselijke Criteria, inclusief dat alle relevante zaken, worden weerspiegeld in de Geselecteerde Informatie.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEID

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie te formuleren over de Geselecteerde Informatie op basis van onze procedures. We hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien) met betrekking tot assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), om aan te geven of iets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet vermoeden dat de Geselecteerde Informatie, in alle materiële opzichten, niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

Door deze standaarden toe te passen, zijn onze procedures gericht op het verkrijgen van beperkte zekerheid over het feit dat de Geselecteerde Informatie geen materiële afwijkingen bevat. De procedures die in het kader van een beperkte assurance-opdracht worden uitgevoerd, verschillen qua aard, timing en zijn minder omvangrijk in vergelijking met een redelijke assurance-opdracht. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen in een beperkte assurance-opdracht aanzienlijk lager dan de zekerheid die zou zijn verkregen als een redelijke assurance-opdracht was uitgevoerd.

Ons werk werd uitgevoerd op basis van de gegevens die door Befimmo NV werden verzameld en behouden in de rapporteringsscope zoals hierboven vermeld. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de bovengenoemde Geselecteerde Informatie en niet op alle informatie die is opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag. De beperkte zekerheid omtrent de Geselecteerde Informatie werd enkel uitgevoerd op de Geselecteerde Informatie voor het jaar eindigend op 31 december 2022.

We zijn verplicht om ons werk te plannen en uit te voeren om de gebieden aan te pakken waar we hebben vastgesteld dat er waarschijnlijk een materiële afwijking van de beschrijving van activiteiten met betrekking tot de Geselecteerde informatie zal ontstaan. De procedures die we uitvoerden waren gebaseerd op ons professionele oordeel. Bij het uitvoeren van onze beperkte assurance-opdracht over de beschrijving van activiteiten die zijn ondernomen met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, bestonden onze werkzaamheden voornamelijk uit volgende elementen:

- > Het uitvoeren van analytische procedures en in overweging nemen van het risico van materiële afwijkingen van de Geselecteerde Informatie.
- > Door middel van besprekingen met leidinggevend, een goed begrip verkrijgen van de Vennootschap, haar omgeving, processen en informatiesystemen die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie, voldoende om de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geselecteerde Informatie te identificeren en te beoordelen, en een basis te bieden voor het ontwerpen en uitvoeren van procedures om beperkte mate van zekerheid te verkrijgen om een conclusie te ondersteunen.
- > Procedures over de activiteiten van significante derden die belangrijke controles uitvoeren, die relevant zijn voor de Geselecteerde Informatie.
- > Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie, die betrekking hebben op de herberekening van relevante formules gebruikt in manuele berekeningen en beoordeling of de gegevens op de juiste manier zijn geconsolideerd.

- > Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie inclusief het beoordelen van de assumpties en schattingen van het management.
- > Lezen van de bijhorende toelichting gerelateerd aan de Geselecteerde Informatie en de Toepasselijke Criteria voor consistentie met onze bevindingen.

We passen de International Standard on Quality Control 1 toe en onderhouden dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole, inclusief gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Bij het uitvoeren van onze opdracht hebben we de onafhankelijkheids- en andere ethische vereisten van de Ethische Code voor Professionele Accountants, uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) nageleefd, die gebaseerd is op fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag.

INHERENTE BEPERKINGEN VAN DE GESELECTEERDE INFORMATIE

We hebben een beperkte mate van zekerheid verkregen over het opstellen van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria. Inherente beperkingen bestaan in alle assurance opdrachten.

Elke interne controlestructuur, hoe effectief dan ook, kan de mogelijkheid niet uitsluiten dat fraude, fouten of onregelmatigheden kunnen optreden en onopgemerkt blijven en omdat we selectieve testen gebruiken bij onze opdracht, kunnen we niet garanderen dat fouten of onregelmatigheden, indien aanwezig, zullen worden gedetecteerd.

De zelf gedefinieerde Toepasselijke Criteria, de aard van de Geselecteerde Informatie, en het ontbreken van consistente externe normen maken het mogelijk om verschillende maar aanvaardbare meetmethoden te hanteren die kunnen leiden tot verschillen tussen entiteiten. De aangenomen meetmethoden kunnen ook van invloed zijn op de vergelijkbaarheid van de Geselecteerde Informatie die door verschillende organisaties en van jaar tot jaar binnen een organisatie wordt gerapporteerd naarmate de methodologieën zicht ontwikkelen.

GEBRUIK VAN ONS RAPPORT

Dit verslag wordt uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van Befimmo NV in overeenstemming met ISAE 3000 (Herzien) en met onze opdrachtbrief. Ons werk is ondernomen zodat we aan de raad van bestuur de zaken kunnen rapporteren die we overeenkomstig dit verslag aan hen moeten melden en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot dit rapport op zich te nemen of te aanvaarden aan een andere partij dan de Vennootschap en haar raad van bestuur, erkennen wij dat de raad van bestuur ervoor kan kiezen om dit rapport openbaar beschikbaar te maken voor anderen die er toegang toe willen hebben, wat geen invloed heeft en zal hebben of zal uitbreiden voor welk doel of op welke basis dan ook op onze verantwoordelijkheden. Voor zover toegestaan door de wet, accepteren of aanvaarden wij geen verantwoordelijkheid jegens iemand anders dan de Vennootschap en de bestuurders van de Vennootschap als orgaan voor ons werk, dit rapport of voor de conclusies die we hebben getrokken.

Ondertekend te Zaventem

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck



Befimmo SA/NV

Maatschappelijke zetel:

Kantersteen 47, 1000 Brussel

Register van Rechtspersonen (RPR):

0455.835.167

T: +32 2 679 38 60

contact@befimmo.be

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

Befimmo

Voor bijkomende informatie

Emilie Delacroix
Head of Communication
e.delacroix@befimmo.be

Foto's

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

Vertalingen

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

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

Creatie, concept, design en realisatie

Tom Point & Vincent Van Meerbeeck — www.TomPoint.be
Befimmo's team