

# RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 2020

Befimmo

# Table des matières

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BEFIMMO EN BREF</b>                                                   | <b>3</b>  |
| <i>Befimmo.Where businesses find a home.</i>                             | 4         |
| <i>Nos chiffres clés</i>                                                 | 5         |
| <i>Nos valeurs</i>                                                       | 6         |
| <i>Cadres de référence</i>                                               | 7         |
| <i>Reconnaisances</i>                                                    | 7         |
| <b>MESSAGE À NOS PARTIES PRENANTES</b>                                   | <b>8</b>  |
| <b>MISSION</b>                                                           | <b>10</b> |
| <i>Notre mission</i>                                                     | 11        |
| <i>Contexte</i>                                                          | 12        |
| <i>Identification des parties prenantes et processus de priorisation</i> | 13        |
| <i>Objectifs et progrès</i>                                              | 15        |
| <b>NOTRE MODÈLE EN DÉTAIL</b>                                            | <b>16</b> |
| <i>Moteur : Interagir avec nos parties prenantes</i>                     | 18        |
| <i>Engagement 1 : Transformer les villes</i>                             | 25        |
| <i>Engagement 2 : Fournir des espaces de travail et les repenser</i>     | 31        |
| <i>Engagement 3 : Être responsable</i>                                   | 39        |
| <i>Moyens transversaux</i>                                               | 64        |

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PLAN D' ACTIONS 2030</b>                                          | <b>67</b> |
| <b>GOUVERNANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>                          | <b>71</b> |
| <b>INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA</b> | <b>73</b> |
| <b>ANNEXES</b>                                                       | <b>75</b> |
| <i>Index du contenu GRI</i>                                          | 76        |
| <i>Méthodologie</i>                                                  | 80        |
| <i>Performances environnementales</i>                                | 83        |
| <i>Rapport d'assurance limitée</i>                                   | 89        |
| <i>Glossaire</i>                                                     | 90        |
| <i>Renseignements généraux</i>                                       | 92        |
| <i>À votre service</i>                                               | 93        |

Fountain Plaza - Bruxelles périphérie



# BEFIMMO EN BREF

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| <i>Befimmo. Where businesses find a home.....</i> | <i>4</i> |
| <i>Nos chiffres clés.....</i>                     | <i>5</i> |
| <i>Nos valeurs.....</i>                           | <i>6</i> |
| <i>Cadres de référence .....</i>                  | <i>7</i> |
| <i>Reconnaisances .....</i>                       | <i>7</i> |



Silversquare Bailli - Bruxelles quartier Louise



Silversquare Europe - Bruxelles quartier Léopold

# Befimmo. Where businesses find a home.



Befimmo est un investisseur et opérateur immobilier et une Société Immobilière Réglementée (SIR-GVV).

Nous sommes un facilitateur d'entreprises, d'entrepreneurs et de leurs équipes. Notre **portefeuille de qualité** est implanté dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Valorisé à 2,7 milliards €, il comporte 63 immeubles de bureaux et plus de 950.000 m<sup>2</sup> d'espace.

En partenariat avec notre filiale spécialisée Silversquare, nous exploitons sept **espaces de coworking** et développons ensemble un réseau Belux d'**espaces professionnels flexibles**. Cette offre hybride se compose de baux traditionnels, de solutions 100% flexibles et d'un mix des deux. Les occupants peuvent donc combiner les espaces de travail de manière à promouvoir la créativité, l'innovation et le 'networking'.

Akteur responsable et bienveillant, nous proposons des espaces inspirants ainsi que les services et installations connexes au cœur de bâtiments durables.

Nos trois engagements ('Fournir des espaces de travail et les repenser', 'Transformer les villes' et 'Être responsable') balisent nos ambitions intégrées en matière de ESG, résumées dans notre Plan d'Actions 2030.

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels.

Au 31 décembre 2020, sa capitalisation boursière s'élevait à **1 milliard €**.

*EN GÉNÉRANT DE LA  
VALEUR AJOUTÉE POUR SES  
UTILISATEURS, BEFIMMO EN  
CRÉE POUR SES ACTIONNAIRES.*

# Nos chiffres clés



**2,7 milliards €**

*JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE*

**#63**

*IMMEUBLES*

**10.800**

*TONNES CO<sub>2</sub>e ÉVITÉES DEPUIS 2016*

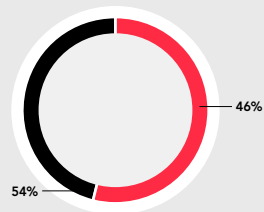
**950.000 m<sup>2</sup>**

*ESPACES DE BUREAUX*

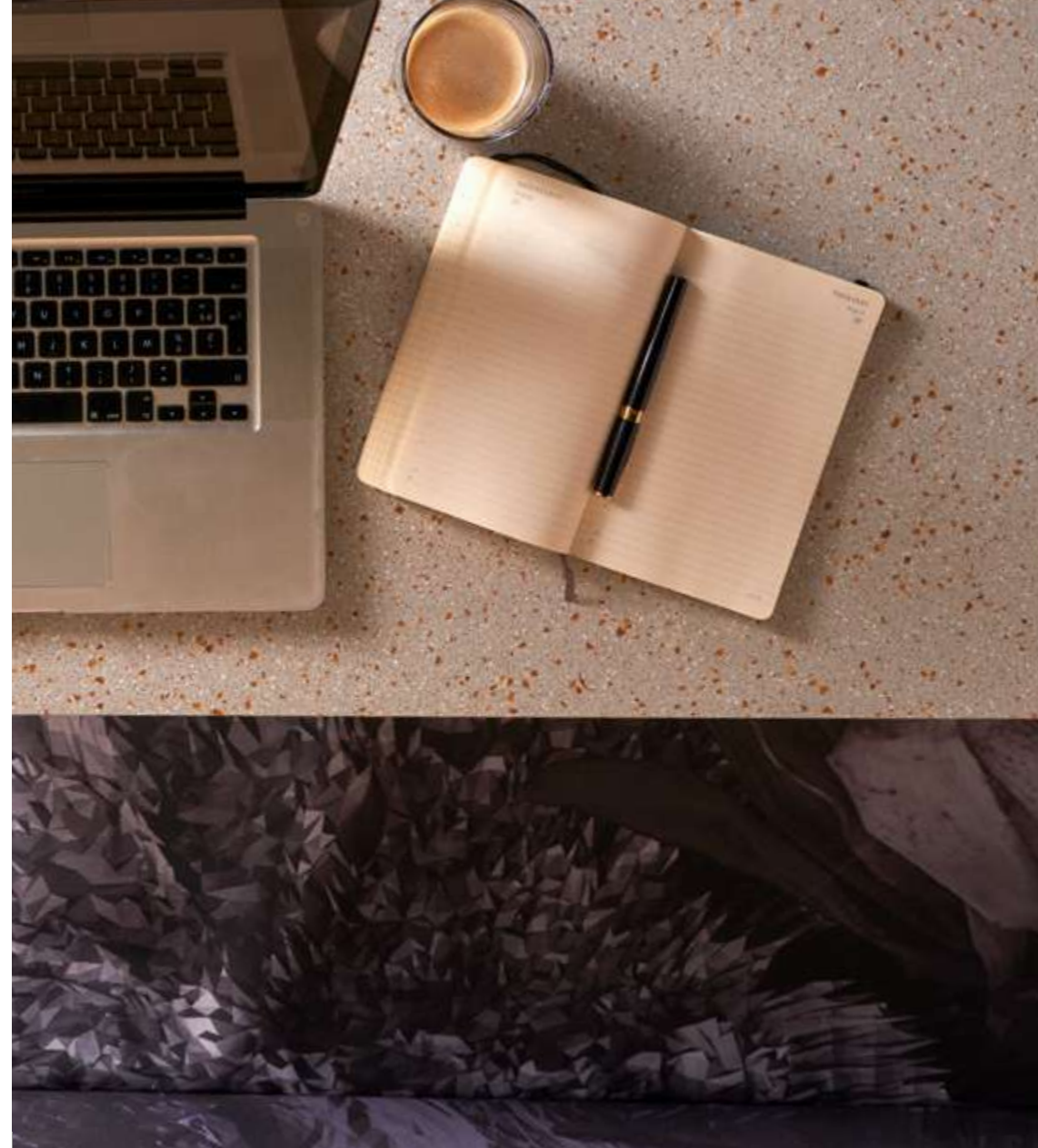
**#7**

*ESPACES DE COWORKING*

**MIXITÉ DE L'ÉQUIPE**



■ Hommes  
■ Femmes





# Nos valeurs

NOS ÉQUIPES SONT MOTIVÉES, IMPLIQUÉES, RESPONSABLES, OUVERTES ET AVIDES DE TRAVAILLER DANS LE NOUVEAU MONDE HYBRIDE DU TRAVAIL DE DEMAIN. NOTRE OPTIMISME, NOTRE CONFIANCE DANS L'HUMAIN ET NOTRE RIGUEUR OPÉRATIONNELLE SONT AUTANT DE QUALITÉS INDISPENSABLES POUR CONTINUER À VALORISER L'IMMOBILIER. ELLES SONT ANCRÉES AU COEUR DE TOUTES NOS ACTIVITÉS.

Triomphe - Bruxelles décentralisé



## Professionalisme

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



## Esprit d'équipe

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



## Implication

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



## Approche humaine

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



## Exemplarité

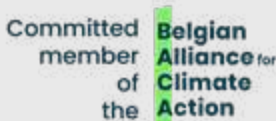
*Nous partageons le bénéfice de nos recherches avec nos utilisateurs et partenaires et nous usons de notre influence pour rendre des services à la société.*



# Cadres de référence



Befimmo s'est alignée sur les outils et référentiels les plus ambitieux et complets en matière de développement durable, par l'adoption d'objectifs concrets, de codes de conduite et de conventions aux niveaux environnemental, social et de gouvernance.



1. Befimmo a intégré 15 des 17 Objectifs de Développement Durable dans ses activités quotidiennes. Les ODD 2 (Faim 'Zero') et 14 (Vie Aquatique) n'ont pas été pris en compte, car ils ne sont pas directement ou indirectement liés aux activités de Befimmo. Tous les liens avec les autres ODD se trouvent à travers le présent Rapport.

# Reconnaitances



En 2020, la Société a remporté des prix et reçu des scores élevés pour son reporting extra-financier. L'aperçu complet des scores attribués à Befimmo au cours des dernières années se trouve à la page 63 de ce Rapport.



GOLD AWARD



GOLD AWARD



A- LEADERSHIP



80% STANDING INVESTMENTS  
84% DEVELOPMENTS  
GREEN STAR



A SCORE

---

# MESSAGE À NOS PARTIES PRENANTES

---

« EN TANT QUE PIONNIER DU NOUVEAU MONDE DU TRAVAIL, NOUS CRÉONS DES ENVIRONNEMENTS OÙ LES GENS PEUVENT TRAVAILLER, SE RENCONTRER, PARTAGER ET VIVRE, TOUT EN FAISANT ÉVOLUER UN MODÈLE HYBRIDE FLEXIBLE INCLUANT LE COWORKING, ET EN OFFRANT DES SERVICES EXCEPTIONNELS POUR FACILITER LA VIE QUOTIDIENNE DES OCCUPANTS. »

---





Chers collègues, partenaires, clients et investisseurs,

2020 a été une année inédite et pleine de défis : Befimmo a poursuivi son engagement dans de nouveaux projets tout en s'adaptant à la crise sanitaire et en gérant ses effets sur l'entreprise et ses parties prenantes.

L'attention particulière que nous accordons au confort et à la sécurité de nos immeubles s'est traduite par l'instauration de l'initiative 'Breathe at work' qui nous permet de garantir un cadre professionnel à l'épreuve du COVID pour toutes nos parties prenantes. Le Comité B+ a quant à lui pris soin de l'équipe et des communautés à travers l'organisation d'événements festifs virtuels et d'actions caritatives qui ont permis de renforcer les liens.

En tant que pionnier du nouveau monde du travail, nous créons des environnements où les gens peuvent travailler, se rencontrer, partager et vivre, tout en faisant évoluer un modèle hybride flexible incluant le coworking, et en offrant des services exceptionnels pour faciliter la vie quotidienne des occupants. Le développement des activités de coworking de Silversquare s'est poursuivie et notre filiale exploite désormais sept espaces de coworking, soit une superficie totale de 28.000 m<sup>2</sup> et projette l'ouverture de plusieurs centres dans les prochains mois.

Befimmo exerce une veille stratégique permanente sur les solutions innovantes et le développement des domaines dans lesquels nous cherchons à participer à des communautés de travail durables.

Nous sommes entrés dans l'univers de l'innovation et de la gestion des écosystèmes par le biais de notre partenariat avec Co.Station, en favorisant auprès de nos utilisateurs et partenaires, les écosystèmes d'innovation ouverts qui stimulent le partage des connaissances, l'innovation et peut aboutir à des solutions commercialisables. Un exemple parmi tant d'autres est l'écosystème Co.Building qui aidera plus de 20 entreprises à concevoir ensemble des espaces de travail intelligents et durables.

En matière de digitalisation, notre ambitieux programme LynX nous a permis d'optimiser nos systèmes comptables, de développer et coordonner notre système de Building Information Management

(BIM), les visites virtuelles, les relations avec les clients, les solutions Smart Building et Business Intelligence, et nos nouveaux projets stratégiques.

En matière de gestion du changement, nous avons créé une équipe pour accompagner les changements d'activités et l'adoption de nouveaux outils numériques. Cette équipe est déployée au début de tout projet susceptible d'affecter nos processus, outils et solutions, ou nos pratiques et habitudes de travail.

La gestion du changement et des crises s'est également avérée précieuse au cours de la période COVID. Au cours de l'année 2020, une équipe de crise transversale a mis en place un renforcement des outils de communication digitale, des communications régulières, des retours d'information des managers et des enquêtes auprès des membres de l'équipe, une plateforme de gestion des présences des employés et lancé la réalisation d'une charte du travail à domicile.

Cette année, nous avons repensé notre stratégie de développement durable intégrée en réanalysant les priorités de nos parties prenantes. Leurs différents points de vue nous ont permis d'établir 15 priorités qui ont été regroupées en trois engagements : 'Transformer les villes', 'Fournir des espaces de travail et les repenser', et 'Être responsable'. Ces trois engagements constituent la base de nos ambitions résumées dans notre Plan d'Actions 2030. Ce Plan d'Actions 2030 est un projet collaboratif qui implique toute notre équipe depuis 2019. Tous les départements ont leurs propres objectifs liés à nos trois engagements.

Nous avons également rejoint la Belgian Alliance for Climate Action (BACA) qui est une alliance d'organisations qui prennent leurs ambitions climatiques au sérieux et choisissent la voie des objectifs fondés sur la science. Notre objectif est de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>e liées à la consommation d'énergie de nos immeubles à 19,9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> d'ici 2030 (-33% par rapport à l'année de référence 2016).

Befimmo vise à améliorer continuellement le dialogue avec toutes ses parties prenantes, à travers des contacts directs, des études de perception, des enquêtes d'analyse des besoins et l'amélioration des outils de communication. Une communication transparente

reste essentielle, et la Société rend compte des données extra-financières en participant à plusieurs évaluations. En 2020, nos efforts ont été récompensés par l'attribution d'une note 4 étoiles GRESB Green Star, d'un score de A- Leadership du CDP et d'un score A du MSCI. Tous les scores et les commentaires sont évalués avec soin chaque année, ce qui permet à Befimmo de suivre ses progrès, de se comparer à ses pairs et de surveiller la pertinence de chaque aspect de sa Politique de Développement Durable.

Au cours de l'année, nous avons effectué une analyse de nos 200 fournisseurs les plus importants afin de les évaluer sur les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Des actions spécifiques visant à renforcer leurs engagements sur ces enjeux sera mis en place au cours de l'année 2021.

Enfin, en août 2021, le siège social de Befimmo déménagera dans l'immeuble Central, au centre de Bruxelles. Ce projet collaboratif 'e.Motion' a bénéficié de groupes de travail internes sur l'architecture, les services, les solutions de mobilité, les aspects environnementaux et l'informatique. Leurs idées seront mises en œuvre dans notre nouvel environnement de travail, qui servira également de laboratoire pratique pour tester des modes de travail alternatif, comme le travail nomade, que nous envisageons pour d'autres immeubles. Ce projet transversal est un parfait exemple de la manière dont Befimmo implique les membres de son équipe tout au long du processus d'innovation, du développement du concept à la planification détaillée.

Au moment où nous écrivons ces lignes, la conclusion finale de la crise du COVID n'est pas encore en vue. Nous sommes certains que 2021 apportera de nouveaux défis, mais tout aussi sûrs que l'équipe de Befimmo est bien préparée et équipée pour les relever.

Avec nos sincères salutations,

Emilie Delacroix  
Head of Transformation  
& Impact

Benoît De Blicke  
Administrateur délégué  
CEO



Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold

**« APRÈS DISCUSSION AVEC NOS PARTIES PRENANTES, NOUS AVONS ÉTABLI 15 PRIORITÉS QUI ONT ÉTÉ REGROUPÉES EN TROIS ENGAGEMENTS : 'TRANSFORMER LES VILLES', 'FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER', ET 'ÊTRE RESPONSABLE'. CES TROIS ENGAGEMENTS CONSTITUENT LA BASE DE NOS AMBITIONS RÉSUMÉES DANS NOTRE PLAN D'ACTIONS 2030. »**

# MISSION

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Notre mission .....</i>                                                         | <i>11</i> |
| <i>Contexte .....</i>                                                              | <i>12</i> |
| <i>Identification des parties prenantes et<br/>processus de priorisation .....</i> | <i>13</i> |
| <i>Objectifs et progrès .....</i>                                                  | <i>15</i> |





Silversquare Delta - Bruxelles décentralisé

# Notre mission

Notre mission est de fournir des solutions immobilières à nos clients, d'inspirer nos équipes et d'apporter de la valeur durable à nos actionnaires.

Les bâtiments que nous achetons, rénovons, construisons ou louons sont faits pour durer. Notre stratégie a toujours été de comprendre le monde professionnel dans lequel nous vivons et de façonner les changements à venir. Notre mission est d'être le partenaire quotidien de nos utilisateurs dans le nouveau monde hybride du travail.

Notre mission n'est plus seulement de fournir des espaces de bureau. Nos utilisateurs choisissent un partenaire, pas seulement un bâtiment.

*NOUS NE NOUS CONTENTONS PAS DE SUBIR LE  
CHANGEMENT. NOUS EN SOMMES LES ACTEURS.*



# Contexte

Befimmo a entamé son parcours de développement durable par la création de sa première politique environnementale en 2008. Cette politique a évolué en 2013 en une politique de Responsabilité Sociétale, axée sur l'environnement, les locataires, l'équipe et la gouvernance. Depuis 2018, la Responsabilité Sociétale est pleinement ancrée dans la stratégie globale de la Société. Pour ce faire, nous avons mené à bien un exercice qui a abouti à la création de six axes stratégiques et à l'intégration de 15 des 17 Objectifs de Développement Durable des Nations Unies dans nos activités quotidiennes. Les ODD 2 (Faim 'Zero') et 14 (Vie Aquatique) n'ont pas été pris en compte, car ils ne sont pas directement ou indirectement liés aux activités de Befimmo. Tous les liens avec les autres ODD se trouvent à travers le présent Rapport.

## OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



## Ligne du temps du développement durable

**2008**Première politique  
environnementale**2013**

Première politique RSE



Stratégie RSE de Befimmo 2013-2017

**2018**

Intégration de la RSE dans la stratégie globale

**2010**

Alignement avec

**2017**

Alignement avec

**2020**

Mise à jour de la mission :

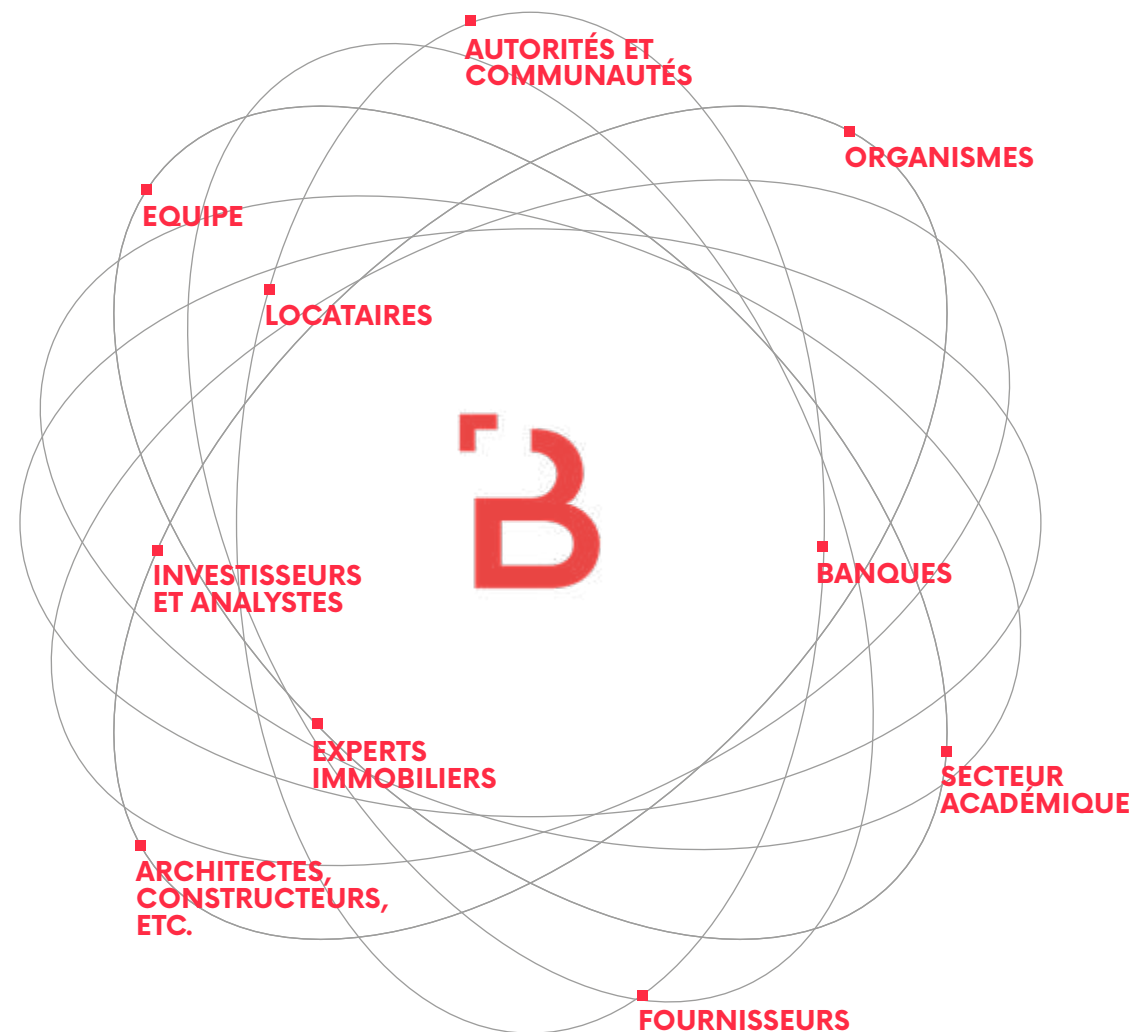
- matrice de matérialité
- engagements



# Identification des parties prenantes et processus de priorisation

Soucieux de redéfinir nos priorités, Befimmo a approché un panel diversifié de parties prenantes externes (universitaires, experts immobiliers, etc.) et internes. À la faveur d'entretiens, d'ateliers ou d'une enquête en ligne, nous avons pu recueillir de multiples points de vue intéressants.

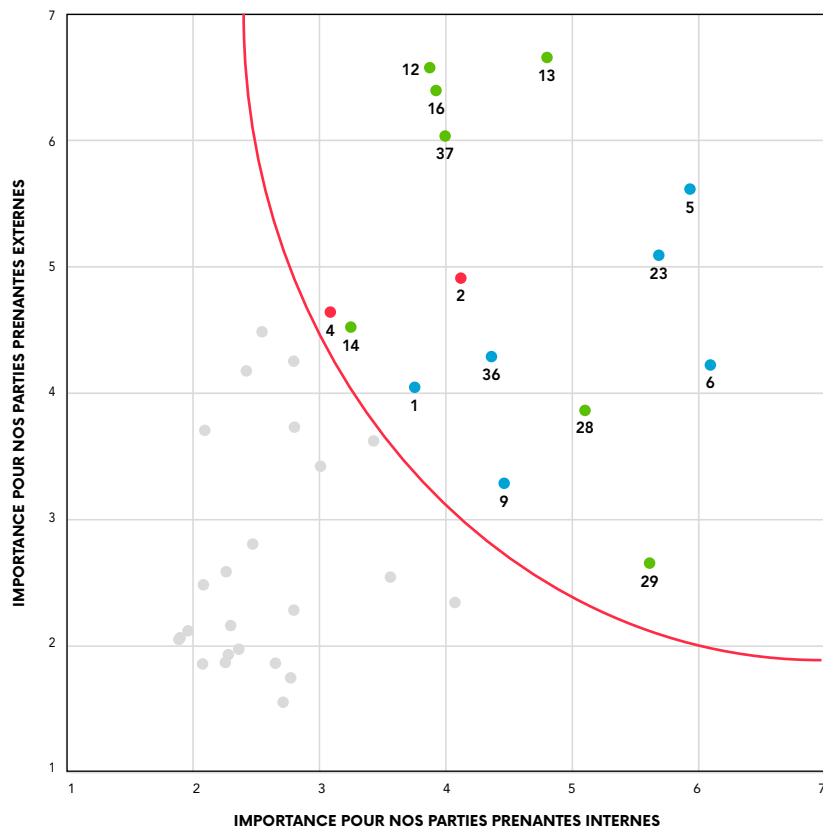
Art Of Love - Chantier Quatuor - Bruxelles quartier Nord





À travers une matrice de matérialité, nous avons ensuite identifié et hiérarchisé les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), en tenant compte des attentes de nos parties prenantes.

L'axe Y illustre l'importance des thématiques pour les parties prenantes externes ; l'axe X, leur importance pour les parties prenantes internes (l'équipe et le Conseil d'administration). La partie supérieure droite indique les thématiques prioritaires à court terme pour Befimmo et ses parties prenantes.



De cette manière, Befimmo a identifié et hiérarchisé **15 priorités environnementales, sociales et de gouvernance**, regroupées en trois engagements :

#### FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

- 5 Sécurité et santé des occupants
- 23 Communication avec les locataires et les occupants
- 6 Confort et bien-être des occupants
- 36 Innovation
- 1 Qualité architecturale
- 9 Flexibilité/adaptabilité des bâtiments

#### TRANSFORMER LES VILLES

- 2 Fonctions mixtes
- 4 Participation des parties prenantes au processus de développement du projet

#### ÊTRE RESPONSABLE

- 13 Consommation d'énergie
- 12 Biodiversité
- 16 Économie circulaire
- 37 Intégration des défis ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de maîtrise des risques
- 28 Éthique et transparence
- 29 Dialogue employé/employeur
- 14 Consommation d'eau



Comme mentionné ci-avant, Befimmo suit 15 des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies. Neuf ODD sont directement liés à ces 15 priorités qui ont émergé de l'exercice de matérialité avec nos parties prenantes, et donc à nos trois engagements. Les six autres ODD que nous suivons sont liés à d'autres activités plus spécifiques de Befimmo et peuvent être consultés tout au long de l'ensemble du Rapport.

Les thématiques moins prioritaires à court terme seront analysées et déclinées en action à moyen et/ou long termes.



# Objectifs et progrès

Ces **trois principaux engagements** nous ont permis de revoir notre mission, sous la forme d'un modèle, qui reflète la façon dont nous envisageons nos activités, aujourd'hui et demain.

Notre modèle s'articule autour de **quatre niveaux**. En partant du centre :

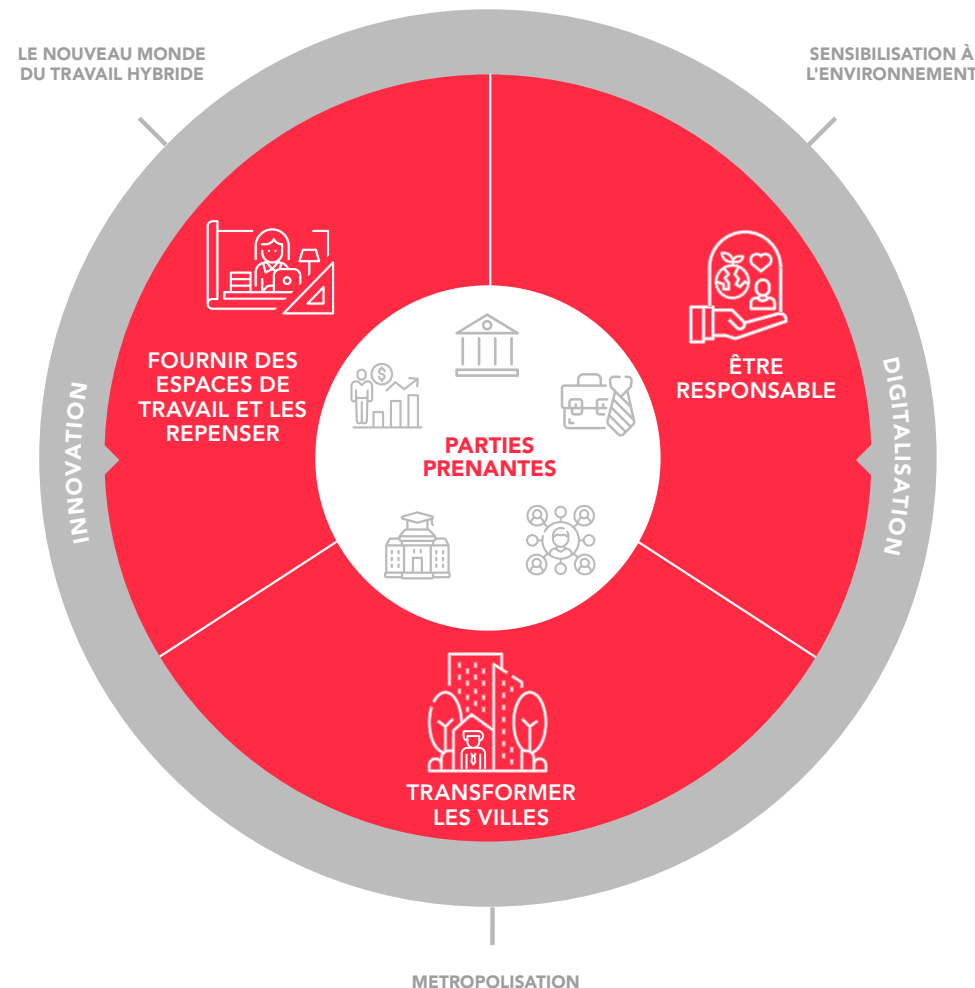
1. Au cœur de notre modèle, nos **parties prenantes**. Nos parties prenantes externes et internes sont le moteur de l'évolution et des activités de Befimmo.
2. Toute notre mission s'articule autour de **trois engagements clés** :
  - TRANSFORMER LES VILLES
  - FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER
  - ÊTRE RESPONSABLE
3. Les trois engagements sont soutenus par des **moyens** transversaux tels que l'innovation et la digitalisation, qui nous permettent d'atteindre nos engagements
4. Nos engagements sont en permanence remis en question par des **tendances extérieures**, susceptibles d'influencer à tout moment les activités et les décisions de Befimmo

Le chapitre suivant évoque en détail l'interaction avec les parties prenantes, les trois engagements et les moyens transversaux.

Une foule d'initiatives relatives à ces engagements ont déjà vu le jour. Cependant, Befimmo a l'intention d'innover davantage sur chacun d'entre eux, en tenant compte des apports et des idées de l'équipe.

Notre mission est soutenue par des objectifs extra-financiers spécifiquement corrélés à nos trois engagements, et sont abordés dans ce Rapport. Des objectifs internes assurent quant à eux l'intégration de notre mission dans nos activités quotidiennes.

Les objectifs, établis avec la direction et son équipe, sont inclus dans le Plan d'Actions 2030 (à la page 67 de ce Rapport). Ils sont supervisés par les départements Environnement et Transformation & Impact et présentés tous les six mois à la Cellule de Responsabilité Sociétale.



# NOTRE MODÈLE EN DÉTAIL

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Moteur : Interagir avec nos parties prenantes .....</i>                    | <i>18</i> |
| <i>Engagement 1 : Transformer les villes.....</i>                             | <i>25</i> |
| <i>Engagement 2 : Fournir des espaces de travail<br/>et les repenser.....</i> | <i>31</i> |
| <i>Engagement 3 : Être responsable.....</i>                                   | <i>39</i> |
| <i>Moyens transversaux.....</i>                                               | <i>64</i> |





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

## 1. Parties prenantes

Nos parties prenantes externes et internes sont le moteur de l'évolution et des activités de Befimmo.

## 2. Engagements

### TRANSFORMER LES VILLES

Nous sommes un acteur majeur de l'évolution et de la transformation des villes, grâce à l'ouverture des services présents dans nos immeubles aux communautés et à l'investissement dans de meilleures solutions d'accessibilité.

**Intégrer l'immeuble dans la ville**

**Mettre à disposition des immeubles facilement accessibles**

### FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

Befimmo doit fournir des actifs de qualité et créer des communautés en proposant des services qui facilitent le quotidien des occupants et en élargissant le réseau de coworking.

#### Fournir des actifs de qualité

- Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté
- Construire des immeubles flexibles et adaptables
- Créer des projets innovants
- Obtenir des certifications d'immeubles

#### Créer et animer des communautés

- Étendre l'offre de services
- Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre

### ÊTRE RESPONSABLE

Befimmo doit montrer l'exemple et agir de manière responsable en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

#### Critères environnementaux

- Lutter contre le changement climatique et ses impacts
- Adopter les principes de l'économie circulaire
- Utiliser l'eau de manière rationnelle
- Réduire la pression sur la biodiversité
- Promouvoir les pratiques d'achat durables
- Réduire l'impact environnemental de l'équipe

#### Critères sociaux

- Prendre soin de notre équipe et des communautés où nous déployons nos activités

#### Critères de gouvernance

- Se comporter de manière éthique
- Communiquer de manière transparente

## 3. Moyens

La **digitalisation** et l'**innovation** sont des thèmes transversaux présents tout au long du processus.

## 4. Tendances externes et moteurs

De nombreuses forces conditionnent les activités de Befimmo. Nous en sommes le pur produit.

### METROPOLISATION

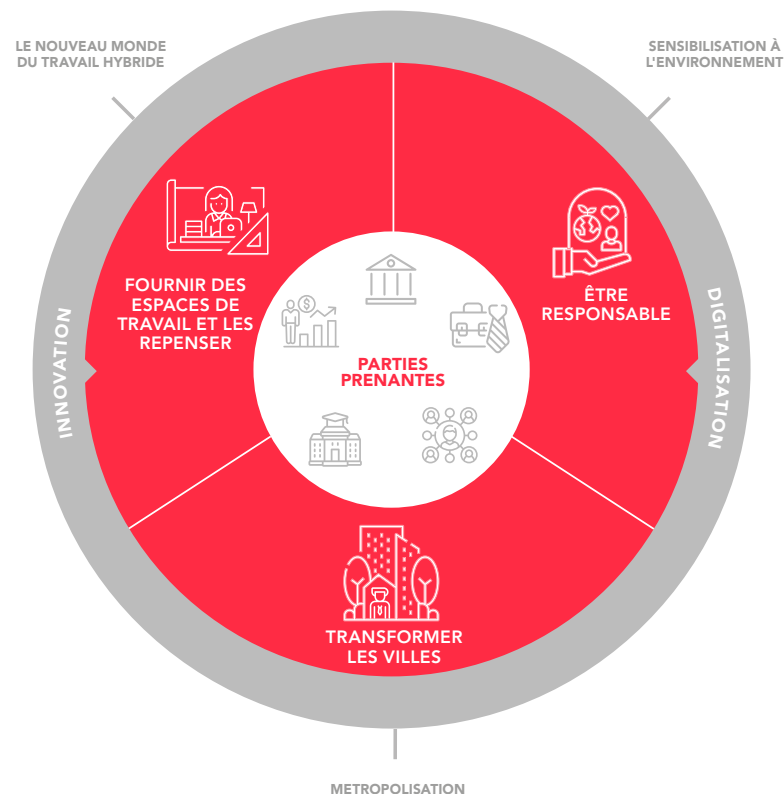
- Concentrée sur Bruxelles, capitale de l'Europe
- Croissance démographique
- Nouvelles tendances et besoins en matière d'architecture et de vie urbaine

### LE NOUVEAU MONDE DU TRAVAIL HYBRIDE

- Pratique du télétravail à l'échelle mondiale en réponse à la crise sanitaire actuelle
- Nouvelles technologies, révolution numérique et phygitalisation
- Besoin croissant de mieux concilier vie professionnelle et vie privée et recherche de lieux de travail agréables
- Quête incessante de la flexibilité et de l'efficacité
- Regain d'attention pour le bien-être, la santé et la sécurité

### SENSIBILISATION À L'ENVIRONNEMENT

- Green Deal de l'UE
- Bouleversement climatique, priorité à la performance énergétique, protection de la biodiversité
- Utilisation rationnelle des ressources, accent sur une conception durable et circulaire
- Mobilité, priorité à la mobilité partagée et la mobilité douce

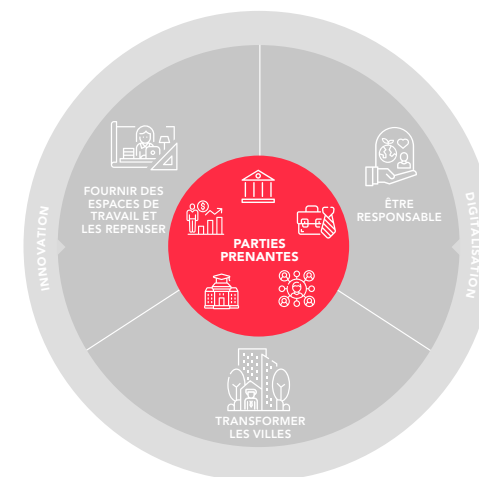


*TOUS LES DOMAINES PRIORITAIRES  
SONT LIÉS AUX OBJECTIFS DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE ÉTABLIS  
PAR LES NATIONS UNIES.*



Silversquare Zaventem - Bruxelles périphérie

# Moteur : Interagir avec nos parties prenantes





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

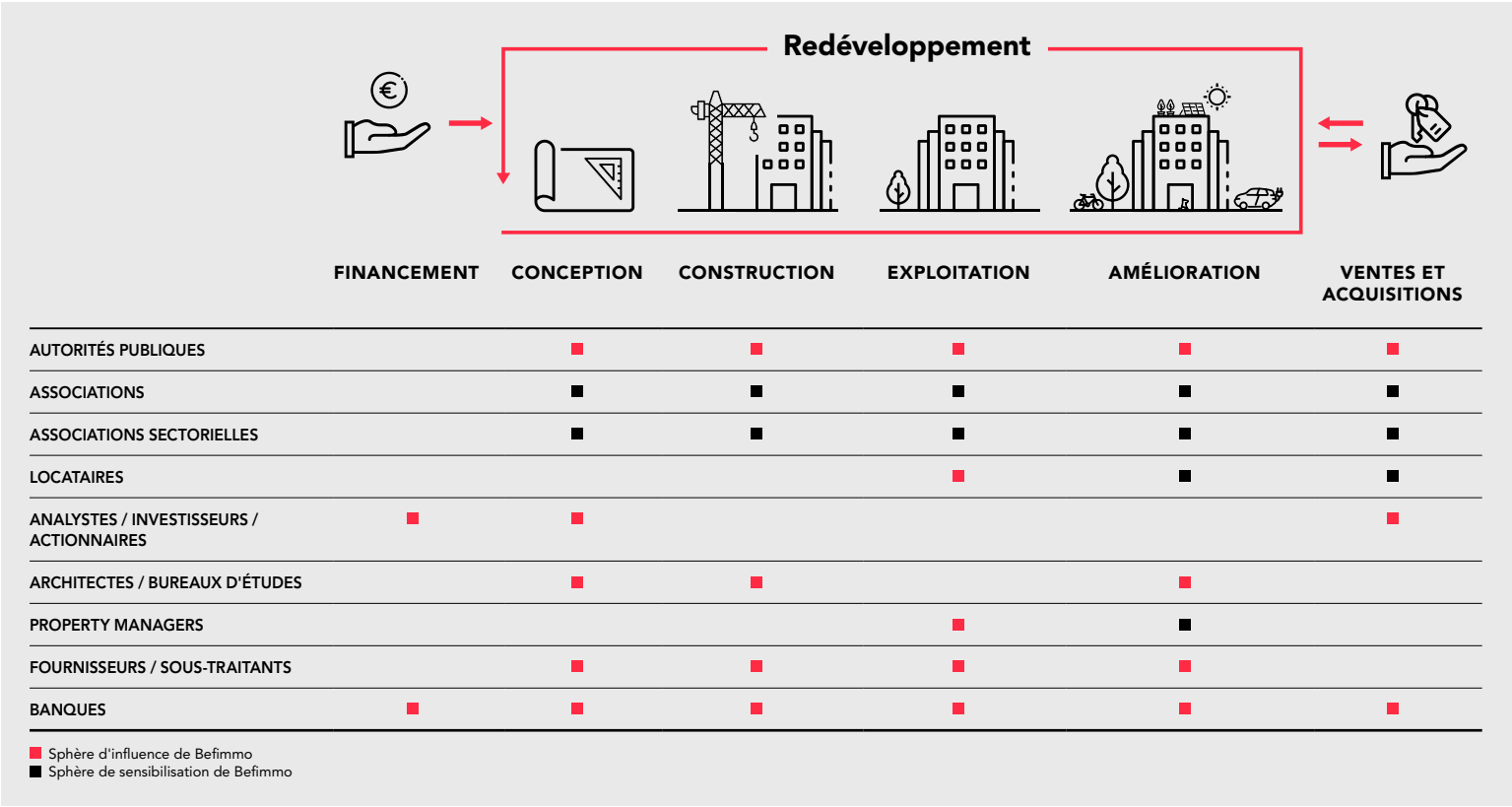
ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

BEFIMMO FÉDÈRE DE NOMBREUX ACTEURS AUX DIFFÉRENTS STADES DU CYCLE DE VIE DE SES IMMEUBLES.

EN INSTAURANT UN DIALOGUE CONSTANT ET PROACTIF AVEC CES DERNIERS, BEFIMMO RESTE AU DIAPASON DES ATTENTES DE SES PARTIES PRENANTES ET D'UNE SOCIÉTÉ EN MUTATION CONSTANTE. PARALLÈLEMENT AUX CANAUX INFORMATIQUES, ELLE PRIVILÉGIE LE CONTACT DIRECT POUR RESSERRER LE LIEN HUMAIN, GAGE DE RICHES ÉCHANGES, AU-DELÀ DES CHIFFRES ET DES ENQUÊTES.

LE DIALOGUE ET L'ÉCOUTE SONT LES MEILLEURS MOYENS POUR BEFIMMO DE PROGRESSER DANS UNE DIRECTION SOCIÉTALE POSITIVE. CETTE APPROCHE SE DÉPLOIE DE FAÇON TRANSVERSALE POUR INNOVER DANS NOS TROIS ENGAGEMENTS.





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

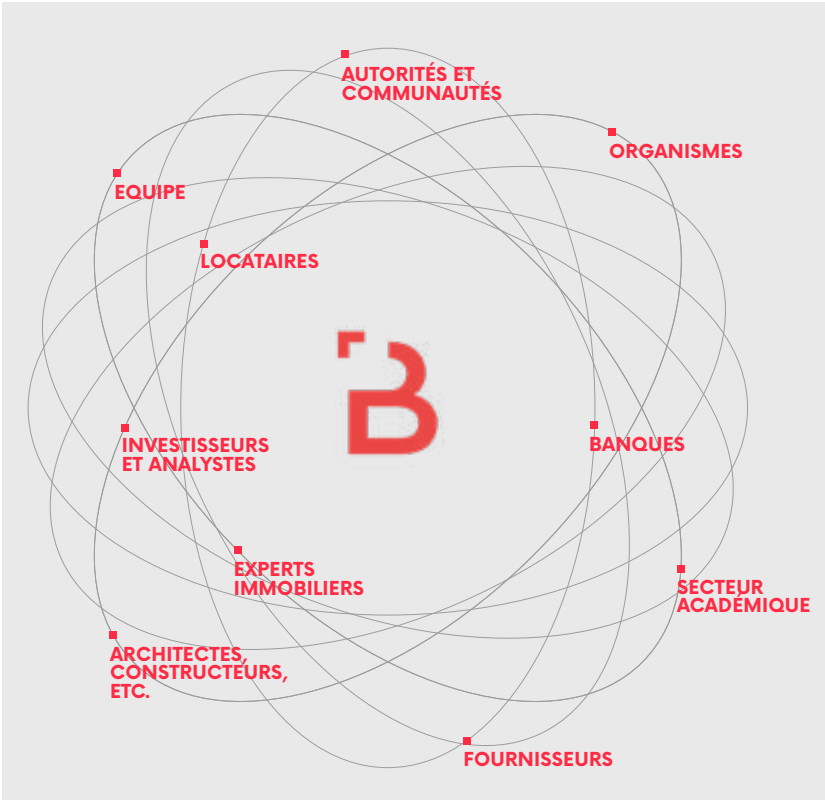
ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

# Identification des parties prenantes

Befimmo entretient un dialogue régulier et personnalisé avec l'ensemble de ses parties prenantes, internes et externes. La Société cherche à atteindre l'équilibre entre leurs attentes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.



| PARTIES PRENANTES                                                                                 | ATTENTES DES PARTIES PRENANTES                                                                                                                                                                                                                                                 | COMMUNICATION MODE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Communauté financière (investisseurs, analystes, actionnaires et banques)</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>— Transparence financière et stratégique</li><li>— Conformité avec les principes de la gouvernance d'entreprise</li><li>— Éthique</li><li>— Longévité du cœur de métier</li><li>— Performance financière</li></ul>                       | <ul style="list-style-type: none"><li>— Lettre aux actionnaires</li><li>— Assemblées générales</li><li>— Communiqués de presse et rapports financiers</li><li>— Roadshows, salons et investor days</li><li>— Information sur le site Internet et sur les réseaux sociaux (LinkedIn)</li><li>— Contact régulier avec le département IR &amp; Communication</li></ul>                                                                                                   |
| <b>Autorités publiques et politiques</b>                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>— Suivi de la législation</li><li>— Bonne relation et dialogue ouvert avec des instances variées</li></ul>                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>— Contact transparent et régulier lors des projets</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Associations et forums multi-stakeholders</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>— Prise de conscience des défis</li><li>— Partage d'information, collaboration</li></ul>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>— Implication dans des projets</li><li>— Réunions, ateliers et séminaires</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Locataires et occupants</b>                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>— Confort, bien-être, sécurité</li><li>— Solutions innovantes</li><li>— Bonne relation avec le Property Manager</li><li>— Offre de mobilité alternative</li></ul>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>— Helpsite, service de contact</li><li>— Enquêtes de satisfaction ponctuelles</li><li>— Extranet dédié aux locataires</li><li>— Newsletters</li><li>— Contact régulier avec l'équipe Commerciale et le Property Management</li></ul>                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fournisseurs et sous-traitants</b>                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>— Pratiques de travail équitables</li><li>— Sécurité et bien-être</li><li>— Bonne relation avec le contact principal de Befimmo</li><li>— Conformité</li></ul>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>— Charte d'achats responsables</li><li>— Rencontres</li><li>— Communication régulière</li><li>— Visites de chantier</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Communautés locales et riverains</b>                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>— Communication transparente par rapport aux projets de (re) développement</li></ul>                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>— Événements et séances d'information</li><li>— Communication régulière</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Acteurs de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>— Communication claire et fréquente à propos des chantiers</li><li>— Sécurité sur chantier</li></ul>                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>— Réunions de chantier</li><li>— Communication régulière</li><li>— Cahier de charges</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Secteur académique</b>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>— Partenariat dans le développement de projets</li></ul>                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>— Partenariats</li><li>— Participation à des recherches</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Membres de l'équipe</b>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>— Bonnes conditions de travail</li><li>— Développement professionnel et général</li><li>— Performances collégiale et individuelle</li><li>— Formations</li><li>— Confort, bien-être, sécurité</li><li>— Rémunération motivante</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>— Communication permanente (via l'Intranet, les murs de l'innovation, les écrans, etc.)</li><li>— Team events, Comité B+, groupes transversaux</li><li>— Évaluations annuelles et enquêtes de satisfaction, Vox Collector</li><li>— Programme LynX (méthode agile, intelligence collective, etc.)</li><li>— Employee Assistance Programme</li><li>— Formations (cours de langues, méditation pleine conscience, etc.)</li></ul> |



# Dialogue avec les parties prenantes externes

## Communauté financière (investisseurs, analystes, actionnaires, banques)

- Le département IR & Communication a pour mission de communiquer de façon transparente sur les activités de la Société, ainsi que sur leur suivi. C'est pourquoi le département est en contact direct avec les médias. Les informations sont publiées sous forme de rapports (annuels et semestriels) et de communiqués de presse. Le département organise des événements, comme des roadshows et investor days pour les investisseurs, des téléconférences et des présentations pour les analystes et des assemblées générales pour les actionnaires. Befimmo est également présente à des salons financiers. Dans ce cadre, les médias sont donc également considérés comme des acteurs importants en raison de leur rôle de relais de l'information auprès de la population et de nos autres acteurs clés.
- Pour améliorer en permanence son dialogue avec la communauté financière, le département IR & Communication a l'intention de prospecter de nouvelles villes de roadshow où Befimmo pourra rencontrer de (potentiels) investisseurs.
- Par l'analyse des réponses aux questionnaires d'investisseurs, Befimmo peut prendre la mesure de son évolution au fil du temps et se comparer à ses pairs. Les résultats des questionnaires antérieurs sont disponibles à la page 63 du présent Rapport.

## Autorités publiques et politiques

- Union européenne** : veille législative.
- Bruxelles : Bruxelles Environnement** : Befimmo veille à entretenir et maintenir de bonnes relations et synergies avec [Bruxelles Environnement](#). C'est l'assurance de rester au fait de

la législation régionale. Les interactions lors de la conception de projets de (re)développement s'en trouvent aussi facilitées.

## Associations, partenariats et forums multi-stakeholders

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

- Mi-2020, Befimmo est devenue le partenaire immobilier privilégié de [Co.Station](#), une plateforme unique d'innovation et d'entrepreneuriat. Befimmo est également co-fondateur de l'écosystème d'innovation 'Co.Building'. Celui-ci accompagnera plus de 20 entreprises dans la conception des bâtiments intelligents et durables, plaçant la qualité environnementale au cœur du lieu de travail et du logement. En prenant une participation dans Co.Station Belgium SA/NV, Befimmo rejoint un actionnariat solide composé d'entreprises leaders dans leur domaine.

Ce partenariat apportera beaucoup d'opportunités à Befimmo, en tant qu'écosystème d'innovation abordant des thématiques sociétales comme la mobilité, l'intégration dans la ville et l'utilisation des ressources, qui sont intégrées dans notre stratégie depuis des années.

- Befimmo reste investie dans la relation qu'elle entretient avec l'**Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS)**. L'UPS et Befimmo ont à nouveau collaboré activement en 2020 au sein de groupes de travail pour intégrer les prescriptions fédérales et régionales en matière immobilière. Au cours de l'exercice 2020, les principaux sujets abordés ont été : les répercussions de la crise COVID sur le secteur, le P.L.A.G.E., la



Silversquare Delta - Bruxelles décentralisé



réforme de la fiscalité immobilière, la prévention des risques d'incendie et d'explosion dans les parkings, l'aération des lieux de travail, les parkings publics, la réduction de la TVA pour la démolition et la reconstruction ainsi que les charges d'urbanisme (Wallonie). Le CEO fait partie du conseil d'administration de l'UPSI et le CFO participe à la Commission Fiscalité de l'UPSI.

- Le **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** est un organisme professionnel britannique dont la mission est de réglementer et de promouvoir la profession immobilière, de maintenir un niveau d'excellence et de professionnalisme de ses membres par une formation continue ainsi que de protéger les clients et les consommateurs grâce à un strict code de déontologie. Indépendant et sans but lucratif, il compte plus de 134.000 membres agréés dans quelque 140 pays. Le RICS aide ses membres à affiner leur stratégie en matière de développement durable. Le CEO de Befimmo est fellow member du RICS.
- Befimmo est membre actif du réseau belge [The Shift](#) qui regroupe plus de 480 organisations engagées dans le développement durable. En 2017, Befimmo a notamment participé activement au débat sur l'intégration des Objectifs de Développement Durable dans les lignes directrices de la GRI. En 2018, la Société a également participé à de nombreux événements organisés par The Shift, notamment sur les ODD. Via The Shift, Befimmo s'est positionnée en chef de file de la campagne ['Sign for my Future'](#) début 2019. Cette dernière avait pour but d'inciter les gouvernements à prendre des mesures pour sauver notre climat. Enfin, en 2020, Befimmo a rejoint la [Belgian Alliance for Climate Action \(BACA\)](#) par l'entremise de The Shift. Cette alliance est une communauté d'organisations belges qui prennent leurs ambitions climatiques au sérieux et choisissent la voie des objectifs basés sur la science.
- Befimmo participe activement à des rencontres organisées par le **Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC)** sur des questions plus techniques, notamment au sujet du BIM, de la circularité et de l'environnement. En 2019, Befimmo a rejoint le projet de recherche ['Smart Building in](#)

[Use'](#), cluster de soutien des entreprises dans l'informatisation de l'entretien et de la gestion des bâtiments. En 2020, Befimmo a également participé à un panel de discussion concernant la transformation des villes et des immeubles.

- Le **European Public Real Estate Association (EPRA)** est une organisation professionnelle qui défend les intérêts du secteur immobilier à l'échelle européenne. En 2020, le General Counsel & Secretary General ('GC') et le CFO ont à nouveau participé au Tax & Regulatory Committee, groupe de travail organisé sur les matières réglementaires européennes. Le CFO participe au Reporting & Accounting Committee, groupe de travail traitant notamment des aspects liés à la standardisation des indicateurs de performance financière et des matières comptables. La Head of IR & Communication participe à l'IR Committee, traitant de la communication avec les investisseurs.

Fin 2020, Befimmo a obtenu les prix 'EPRA Gold Award Financial Reporting' et 'EPRA Gold Award Sustainability Reporting' pour son Rapport Financier Annuel 2019.

- Les membres du Comité exécutif sont présents dans des associations professionnelles actives dans leur domaine d'expertise. Citons par exemple le mandat du General Counsel & Secretary General en tant qu'administrateur de l'**Association belge des sociétés cotées** qui fait partie de la **Fédération des Entreprises de Belgique (FEB)**, membre de l'Advisory Council de l'association **European Issuers** (analyse et échange sur les sujets d'intérêt commun pour les sociétés cotées, suivi des réglementations financières, des questions de gouvernance, etc.) et membre de l'**Institut des Juristes d'entreprises**.
- Le CFO et le General Counsel & Secretary General sont membres de la **BE-REIT Association**, créée en décembre 2015. Elle débat sur des matières réglementaires juridiques, comptables et fiscales ayant un impact pour le secteur. Le CFO en est le président et le General Counsel & Secretary General le head of Legal & Regulatory Committee.

## Locataires et occupants

Befimmo s'efforce de rester en contact régulier avec ses locataires. Befimmo les informe des travaux dans leur immeuble, mais des communications dédiées sont également réalisées chaque fois qu'un nouveau service est mis en place dans leur environnement de travail.

## Communications ciblées

L'équipe IR & Communication de Befimmo aide les Property Managers à communiquer de façon claire et cohérente en utilisant des canaux tels que les newsletters, des écrans dans les halls d'entrée, des enquêtes, des événements et séances d'information.

## Welcome Pack

Afin de garantir l'accueil des occupants dans l'immeuble, Befimmo a lancé en 2018 un Welcome Pack qui présente aux nouveaux locataires leur personne de contact chez Befimmo, mais également les infrastructures, services et facilités de leur immeuble.

## Mise à disposition d'un Building User Guide

Le Building User Guide est un guide à l'usage des locataires pour le bon fonctionnement des installations et la limitation de leur impact environnemental. Ce document est transmis par le Property Manager aux nouveaux locataires.

Le département Property Management a finalisé un modèle calqué sur les besoins des utilisateurs. L'objectif est de digitaliser ce document dans une phase ultérieure pour les différents immeubles de Befimmo. Tous ces projets suivent une approche orientée utilisateur.

## Helpsite

Ce puissant système aide le Property Manager à surveiller les incidents, à répondre aux demandes d'intervention et à les planifier. Il s'agit d'une application collaborative en ligne. Sécurisée, elle est accessible aux locataires (et aux fournisseurs).



Silversquare Zaventem - Bruxelles périphérie

Le Property Manager peut ainsi optimiser la gestion des incidents et garantir aux locataires un suivi efficace des demandes qu'ils ont soumises.

## Extranet

En 2017, Befimmo a mis en place un Extranet où l'occupant peut trouver des informations utiles, dont l'actualité et des documents généraux ou spécifiques liés à son immeuble. Chaque locataire a un accès sécurisé au site et à ses informations.



## Fournisseurs et sous-traitants

Désireuse d'intégrer davantage l'approche de développement durable dans sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a développé une [charte d'achats responsables](#) pour communiquer clairement ses attentes vis-à-vis de ses fournisseurs.

Depuis 2018, chaque fournisseur qui signe un bon de commande s'engage - à travers les conditions générales - à suivre les recommandations énumérées dans la charte. Vu l'importance du développement durable au sein de Befimmo, les fournisseurs ne respectant pas la charte sont susceptibles d'être remplacés.

En 2020, Befimmo a analysé ses 200 principaux fournisseurs avec l'aide d'une société externe spécialisée. Les fournisseurs ont fait l'objet d'une évaluation en fonction de leurs efforts sur les critères ESG. L'objectif principal est de créer des actions spécifiques en 2021 pour sensibiliser ces fournisseurs à ces critères. De plus amples informations figurent à la page 51 du présent Rapport.

## Communautés locales et riverains

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

Befimmo réaffirme son engagement à répondre aux attentes de la communauté extérieure en concevant des bâtiments ouverts sur la ville. Un exemple concret est la construction du Quatuor. En plus des séances d'information organisées pour les habitants, des initiatives plus ludiques contribuent à la revitalisation du quartier de Bruxelles-Nord comme des œuvres d'art et des ateliers interactifs. Pour en savoir plus sur la manière dont Befimmo ouvre ses immeubles aux communautés, le lecteur est invité à consulter la page 26 de ce Rapport.

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

- Le département **Project** assure la cohérence et la collaboration des différents acteurs dès les stades de programmation et de conception de ses projets de (re)développement. Un des projets phares de l'année dernière est le ZIN, situé dans le quartier Nord de Bruxelles. En 2018, Befimmo a demandé un permis pour ce projet, qui est centré sur le réaménagement du site des actuelles Tours 1 et 2 du WTC. ZIN est un projet multifonctionnel d'environ 110.000 m<sup>2</sup>. Grâce à ses différentes fonctions intégrées, le projet apporte une nouvelle dynamique au quartier Nord. L'association Up4North lui donne déjà l'impulsion nécessaire à son développement pour évoluer vers un quartier urbain vivant, sept jours sur sept. Le ZIN sera pleinement intégré à son écosystème urbain et sera ouvert sur la ville.
- Le département **Property** assure la coordination des acteurs lors des travaux d'amélioration des immeubles.
- Le système **Building Information Management (BIM)** est un ensemble de processus visant à orienter la mise en œuvre des procédés de construction et à faciliter la communication, l'échange et la gestion de données autour d'un projet immobilier. Le BIM concerne l'ensemble des acteurs de la construction et plusieurs départements de Befimmo. Il ne se limite pas à l'acte de construire, mais concerne l'ensemble du cycle de vie d'un ouvrage. Depuis sa mise en place en 2017, sept projets ont été gérés en BIM.

Befimmo organise annuellement des tables rondes avec ses partenaires d'exploitation et des Property Managers d'immeubles belges afin de partager les expériences et d'identifier des opportunités de collaboration.

- Le **BREEAM** (BRE Environmental Assessment Method) est un référentiel et un système de notation des bâtiments de renommée internationale. Depuis 2010, Befimmo suit la certification BREEAM et l'applique à l'ensemble de son portefeuille tant en exploitation qu'en construction ou de rénovation. La liste des certificats BREEAM figure à la page 34 du présent Rapport.
- L'association **Up4North**, qui regroupe une dizaine de partenaires immobiliers du quartier Nord, a poursuivi son travail notamment sous l'impulsion de Befimmo. L'objectif principal de cette ASBL est de transformer le quartier monofonctionnel de Bruxelles Nord en un quartier animé et inclusif de Bruxelles. L'écosystème créé dans la Tour 1 du WTC, a été provisoirement réinstallé dans l'immeuble CCN grâce à la générosité de plusieurs propriétaires. Cet espace a été mis à disposition de plusieurs intervenants (dont une université, des architectes, des start-up, une bibliothèque, des artistes, et un centre de conférence). Il apporte une valeur ajoutée au quartier et contribue à convaincre les parties prenantes, dont les pouvoirs publics de la Région et de la ville, que le quartier Nord, si proche du centre historique de la ville, et doté du plus grand pôle de transports publics du pays, est un formidable atout. À l'issue de l'occupation temporaire de l'immeuble CCN, l'écosystème d'Up4North trouvera un nouvel espace dans le quartier Nord afin de poursuivre sa mission de redynamisation. De plus amples informations concernant cette initiative se trouvent à la page 27 du présent Rapport.

## Secteur académique

Befimmo collabore avec la VUB et d'autres parties prenantes à l'organisation d'une [Smart Cities Chair](#).

————— Silversquare Europe - Bruxelles quartier Léopold —————





# Dialogue avec les parties prenantes internes

Le meilleur moyen de garantir de bonnes relations avec les parties prenantes internes est d'entretenir un dialogue régulier. Nous le faisons régulièrement par des rencontres ou des contacts, des rapports d'étonnement, et des enquêtes de satisfaction. Dans le cadre de sa stratégie d'amélioration continue, l'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue avec son équipe, en optimisant les outils de communication et en les adaptant à chaque personne ou situation tout en mettant l'accent sur le contact humain.

## L'équipe

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

- L'**Intranet** est le canal de communication principal qui reprend de l'information formelle et informelle.
- Les membres de l'équipe font des '**breakfast & lunch presentations**' qui mettent en lumière certains aspects de l'activité de la Société.
- Fin 2019, tous les collaborateurs de Befimmo ont à nouveau été invités à exprimer leur **satisfaction** quant au fonctionnement interne de l'entreprise. Une telle **enquête** est réalisée tous les deux ans, et permet au département RH d'intégrer les enseignements au niveau de l'aménagement des bureaux, des conditions de travail, etc. Les résultats de la dernière enquête ont été publiés début 2020. Befimmo a également installé un Vox Collector. Cette machine pose tous les jours une nouvelle question aux collaborateurs, qui peuvent y répondre par 'Je suis d'accord' ou 'Je ne suis pas d'accord'. Rapide, cette méthode de sondage permet de récolter une mine d'informations durant toute l'année. De plus, Befimmo a également organisé une enquête en 2020, spécialement axée sur le bien-être et le confort des membres de l'équipe durant la crise sanitaire.

- Afin d'améliorer la communication intradépartementale et de faciliter les projets transversaux, plusieurs **outils collaboratifs IT** ont été déployés (Teams, SharePoint, autres programmes en cours de réflexion et/ou de développement).
- Créer du lien, c'est proposer une expérience inspirante dans un écosystème créateur d'opportunités à travers un réseau d'espaces digitalisés et une organisation interne efficace. C'est avec cet objectif que Befimmo a rassemblé un ensemble de projets de transformation digitale sous la bannière du '**programme LynX**'. La méthode de gestion du programme se veut agile. Les responsables de projets travaillent en itérations courtes, les incitant à tester rapidement la pertinence de leurs solutions. Ces projets suivent tous une approche orientée utilisateur. Ce programme est un projet transversal, qui invite les membres de l'équipe à participer à certains projets et à devenir des testeurs de nouvelles solutions.



- Befimmo propose aussi des **événements d'équipe**, des **formations** et un **Employee Assistance Programme (EAP)**. Ces initiatives sont toutes décrites dans le chapitre 'Prendre soin de notre équipe et des communautés où nous déployons nos activités' en page 54.

## Le Conseil d'administration

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

## Le Comité exécutif

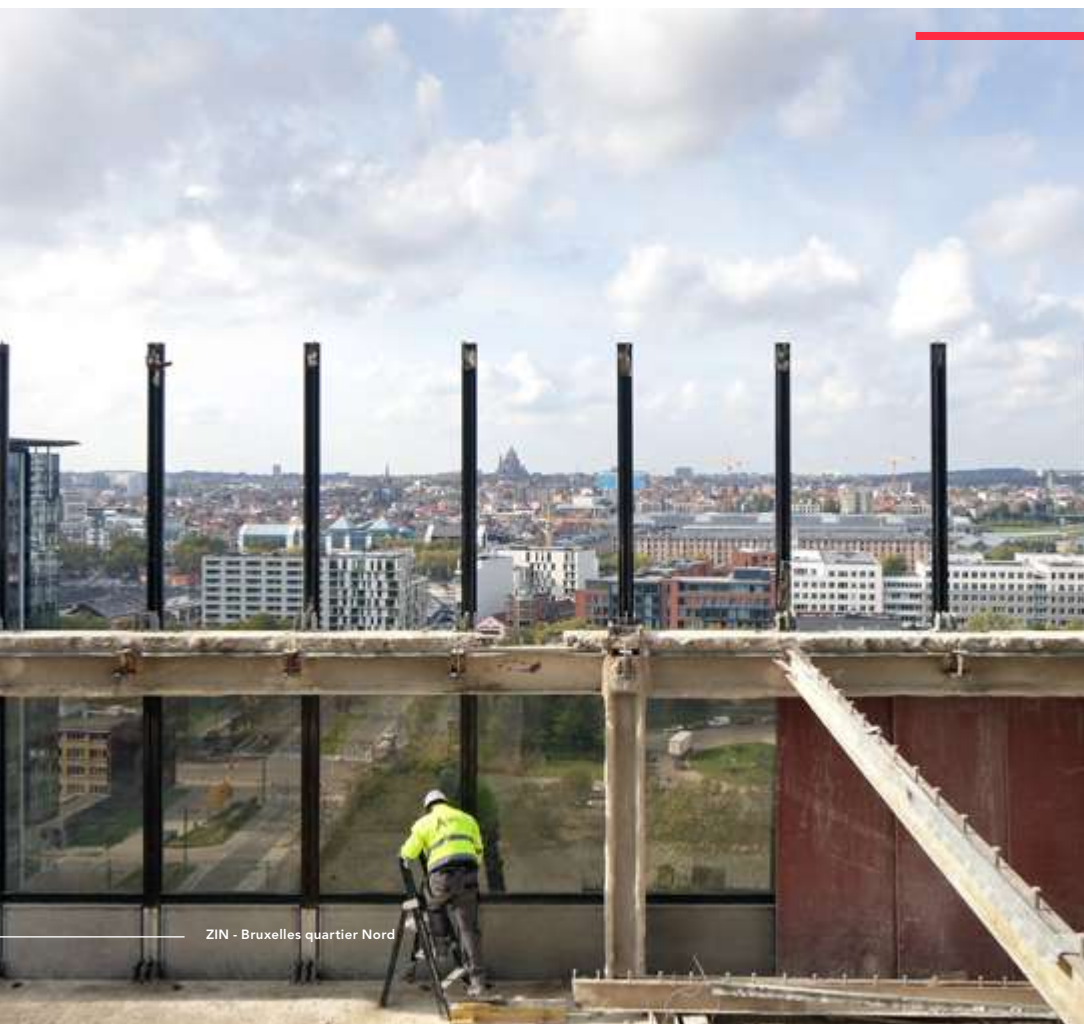
Dans le cadre de la stratégie et de la politique générale définie par le Conseil d'administration, le Comité exécutif assure la direction effective et la gestion des activités opérationnelles de la Société.

## La Cellule Responsabilité Sociétale (CRS)

Au niveau stratégique, la Cellule Responsabilité Sociétale se compose de cinq personnes dont trois sont membres du Comité exécutif : le Chief Executive Officer (CEO), le Chief Financial Officer (CFO), le Chief Operating Officer (COO), le Head of Environmental Management (HEM) et la Head of Transformation & Impact (HT&I). Cette Cellule, qui se réunit tous les six mois, est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions 2030, et de la mobilisation des moyens adéquats. Elle participe activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management environnemental ISO 14001. Les aspects relatifs au développement durable sont également abordés chaque mois lors des réunions du Comité exécutif.

Axento - Luxembourg ville

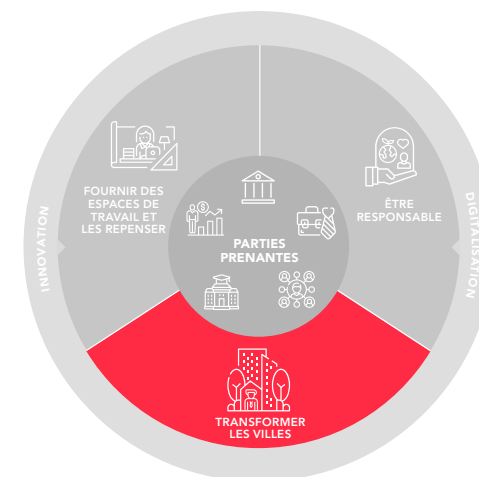




# Engagement 1 : Transformer les villes

*EN TANT QUE DÉVELOPPEUR DE PROJETS, BEFIMMO EST UN ACTEUR MAJEUR DANS LA FAÇON DONT LES VILLES ÉVOLUENT ET SE TRANSFORMENT, GRÂCE À L'INTÉGRATION DE SERVICES OUVERTS AUX COMMUNAUTÉS ET AUX HABITANTS DANS NOS IMMEUBLES AINSI QU'À L'INVESTISSEMENT DANS DES INFRASTRUCTURES GARANTES D'UNE ACCESSIBILITÉ MULTIMODALE.*

*CETTE PARTIE SE PENCHE SUR LA MANIÈRE DONT BEFIMMO **INTÈGRE SES IMMEUBLES DANS LA VILLE** ET LES REND **FACILEMENT ACCESSIBLES** À TOUS SES UTILISATEURS.*





# Intégrer l'immeuble dans la ville



Tout immeuble est inclus dans une communauté, dans un environnement. Befimmo entend faire en sorte que chaque immeuble se fonde en toute harmonie dans le quartier où il est implanté, grâce d'une part à la réalisation des projets en dialogue avec ses parties prenantes, mais également par l'ouverture de ses immeubles sur la ville.

Soucieuse d'une occupation efficace et durable de l'espace urbain, Befimmo relève le défi de valoriser les espaces peu utilisés, de les affecter à de nouvelles fonctions, de faire la part belle aux îlots de verdure et détente et de transformer les lieux ordinaires en espaces inspirants.

Consciente que son approche est parfois limitée par les prescriptions urbanistiques, la localisation de certains immeubles existants ou encore par les contraintes spécifiques d'un immeuble, Befimmo prône une évolution urbaine responsable.

## 97%

*PART DES PROJETS<sup>1</sup>  
RÉALISÉS EN DIALOGUE  
AVEC LES PARTIES  
PRENANTES  
OBJECTIF :  
100% D'ICI FIN 2021*

## 97%

*PART DES PROJETS<sup>1</sup>  
OUVERTS SUR  
LA VILLE  
OBJECTIF :  
100% D'ICI 2030*

## Approche

Befimmo intègre ses immeubles dans la ville en termes (i) d'architecture, (ii) de services et facilités proposés aux locataires et à d'autres parties prenantes, (iii) de mixité des affectations en proposant des espaces partagés, des espaces de coworking, des restaurants et du logement, et (iv) en ouvrant ses immeubles aux communautés urbaines.

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

Dans la réflexion de la transformation digitale de ses espaces, Befimmo a décidé de rejoindre d'autres partenaires privés (Joyn International, Thanksys, Belfius) début 2019 dans la [Smart Cities Chair](#) organisée par la Vrije Universiteit Brussel, sa faculté des Sciences économiques et sociales, Solvay Business School et son centre de recherche Imec-SMIT.

## Réalisations 2020

L'intégration durable dans la ville est une thématique récente, deux objectifs ont été fixés à ce jour, à savoir :

- Concevoir l'ensemble de nos projets de (re)développement en dialogue avec nos parties prenantes d'ici fin 2021
- Ouvrir sur la ville l'ensemble de nos projets de (re)développements à l'horizon 2030

En 2020, ce sont 97% des projets de redéveloppement qui ont été réalisés en dialogue avec les parties prenantes et 97% des projets de redéveloppement qui étaient ouverts sur la ville.

Par ailleurs, depuis trois ans, nous calculons l'indicateur EPRA Community Engagement qui tient compte des projets réalisés en dialogue avec les parties prenantes, ainsi que des annonces, enquêtes et consultations publiques que nous organisons lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme.

Au cours de l'exercice 2020, cette approche a concerné 29%<sup>2</sup> du portefeuille consolidé, contre 25% en 2019.

Befimmo suit et s'inspire également d'autres benchmarks et certifications, tels que [WELL](#) ou [Be Exemplary](#), qui tiennent compte de l'intégration de l'immeuble dans la ville en particulier.

L'importance que Befimmo accorde à l'intégration dans la ville se mesure à l'aune de ses principaux projets.

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

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



## Up4North

L'association [Up4North](#) regroupant les principaux propriétaires institutionnels du quartier Nord a, sous l'impulsion notamment de Befimmo, poursuivi son travail.

L'écosystème créé dans la Tour 1 du WTC s'est réinstallé provisoirement dans l'immeuble CCN que plusieurs propriétaires ont mis à la disposition de différents intervenants (université, architectes, start-up, bibliothèque, artistes, centre de conférence, etc.). Il apporte une valeur ajoutée au quartier et contribue à convaincre les parties prenantes, dont les pouvoirs publics régionaux et communaux, que le quartier Nord, si proche du centre historique de la ville et doté du plus grand pôle de transports publics du pays, est un formidable atout.

À l'issue de l'occupation temporaire de l'immeuble CCN, l'écosystème d'Up4North trouvera un nouvel espace dans le quartier Nord afin de poursuivre sa mission de redynamisation.

Le quartier se transforme peu à peu de lieu de passage pour navetteurs en une véritable destination pour le citoyen bruxellois. L'objectif est de transformer ce quartier, historiquement dédié uniquement aux bureaux, en un quartier mixte et flexible, pensé pour répondre aux besoins de l'ensemble des utilisateurs d'aujourd'hui et de demain.

Up4North



## Projet engagé en cours : Quatuor

Situé dans le quartier Nord de Bruxelles, le projet Quatuor est conçu de manière à s'intégrer harmonieusement à son environnement urbain. Le bâtiment offre 62.000 m<sup>2</sup> de bureaux, et un espace de coworking de 8.000 m<sup>2</sup>.

Les travaux de construction sont en cours. Le projet, ouvert, offre une mixité de fonctions et permettra de répondre à l'évolution des besoins des occupants.

Au total, le projet est maintenant pré-loué à 56%.

Le Quatuor sera ouvert sur la ville, créant le lien entre son cœur historique et le quartier Nord. Il offrira des services tels qu'une librairie, une salle de fitness, des restaurants, un espace événementiel, un jardin intérieur, des toits-terrasses, un espace éphémère et bien plus encore. Une certification BREEAM Outstanding est obtenue en phase 'Design' pour l'immeuble 'The Cloud'.

En plus des séances d'information organisées pour les riverains, d'autres initiatives plus ludiques contribuent à la révolution du quartier Nord de Bruxelles. Des peintres et des illustrateurs ont réalisé un travail monumental sur les panneaux installés tout autour du chantier. Des ateliers de jardinage urbain et des ateliers peinture pour les enfants animent et impliquent également la communauté.

En novembre 2020, Befimmo a invité le duo artistique bruxellois 'Bold' à créer une œuvre d'art monumentale sur les panneaux entourant le site. *Act of Love : a manifesto for love* est une installation en miroir qui fait interagir le chantier avec son environnement à travers l'art.

Quatuor - Bruxelles quartier Nord





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

### Projet engagé en cours : ZIN

ZIN est le projet de transformation des Tours WTC 1 et 2, dans le quartier Nord de Bruxelles, un environnement en transition avec de formidables opportunités mais aussi des défis majeurs. Au lieu d'une simple rénovation des tours existantes, le projet ajoute une nouvelle dimension au site en reliant les tours avec un nouveau volume de 14 étages double hauteur, créant un nouveau potentiel pour le développement d'un bâtiment multifonctionnel. Il s'agit de repenser totalement la relation avec la ville, avec un rez-de-chaussée ouvert et une adresse propre pour chaque fonction, développant une variété de liens avec la ville et l'espace public. Il ne s'agit pas seulement d'une rénovation innovante du bâtiment, mais d'une refonte totale de la vie de tout un quartier.

Le site ZIN se développera sur environ 110.000 m<sup>2</sup> dont 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 5.000 m<sup>2</sup> de coworking, 111 appartements, 240 chambres d'hôtel, ainsi que des espaces de sport, loisirs, de restauration et de commerces. En mars 2019, le Gouvernement Flamand a attribué à Befimmo le marché public de travaux pour la conception, la construction et la mise à disposition d'un immeuble dans le quartier Nord à Bruxelles. Le bail conclu porte sur la totalité des bureaux (70.000 m<sup>2</sup>) du projet ZIN. Il débutera en 2023 et aura une durée ferme de 18 ans. Après la phase des travaux de démolition, les travaux de construction ont débuté et se termineront en 2023.

En janvier 2020, le projet ZIN a remporté le prix 'Be.Exemplary 2019', organisé par l'autorité bruxelloise Urban.Brussels, dans la catégorie 'Grands projets privés'.

Enfin, Befimmo a lancé le [site internet dédié au ZIN](#) en décembre 2020 : c'est une fenêtre ouverte sur l'avenir, qui tiendra tout le monde informé des étapes importantes du projet.

ZIN - Bruxelles quartier Nord



### Projet à engager : PLXL<sup>1</sup>

PLXL, dont l'achèvement est prévu début 2024, est l'un des plus récents ajouts au portefeuille de biens hybrides de Befimmo. Réinvention complète de l'emblématique immeuble de Beobank (15.180 m<sup>2</sup>) au cœur du dynamique quartier universitaire d'Eterbeek à Bruxelles, ce projet de 20.000 m<sup>2</sup> intègre les dernières tendances en matière de 'smart building', d'écoconception et de circularité.

Ce site jouit d'un excellent emplacement, à côté de la gare et en face de l'Université de Bruxelles. Il offrira des espaces de travail flexibles, dont un espace de coworking Silversquare, un auditorio modulaire, un restaurant, une terrasse sur le toit et un large éventail de services et facilités. PLXL compte plus de 160 stations vélos, près de 50 stations pour vélos électriques et 100 places de parking, toutes équipées de bornes de recharge. Le bien-être et la santé de l'utilisateur sont des éléments clés de PLXL. Il vise la certification la plus élevée de sa catégorie (BREEAM Outstanding). Les systèmes intelligents de surveillance et de gestion de l'énergie, la détection d'occupation, l'éclairage adaptatif, la gestion intelligente de l'eau et les systèmes de recharge font partie du cahier des charges.

Les permis devraient être accordés à la mi-2021. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.



PLXL - Bruxelles décentralisé

1. Images à titre d'illustration, images et détails du projet soumis à l'obtention des permis.



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

Projet à engager : Pachéco<sup>1</sup>

L'immeuble Pachéco sera aménagé dans l'ancien bâtiment de la Monnaie royale de Belgique après l'échéance du bail actuel. Befimmo va transformer ce bâtiment moderniste emblématique des années 1970 en un lieu polyvalent et flexible, pensé pour répondre aux exigences d'aujourd'hui et de demain. L'immeuble est idéalement situé sur le boulevard Pachéco, entre la gare Centrale et la petite ceinture de Bruxelles, dans un quartier qui fait la jonction entre la partie haute et basse de la ville.

Le Pachéco disposera de quelque 11.600 m² d'espaces multifonctionnels et flexibles, dont 9.400 m² de bureaux, 1.050 m² de coliving, 1.150 m² alloués à des restaurants/café ou des commerces, sans oublier une terrasse de 250 m² sur le toit.

L'obtention du permis est attendue fin 2022. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

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

Pacheco - Bruxelles Centre



1. Images à titre d'illustration, images et détails du projet soumis à l'obtention des permis.

Projet à engager : Joseph 2

Avec le réaménagement de l'immeuble Joseph 2, à l'échéance du bail actuel, Befimmo entend transformer trois immeubles existants (rue de la Loi 44 et 52 et rue Joseph II 27) en un écrin de verdure d'exception. Ces immeubles au cœur du quartier européen offrent un extraordinaire potentiel de création de valeur. Befimmo va créer un complexe innovant et polyvalent qui répondra aux besoins des occupants en quête d'espaces de travail de qualité au cœur de Bruxelles. Le nouveau complexe disposera de 23.000 m² d'espaces, dont une partie affectée au coliving.

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

L'obtention du permis est attendue à la mi-2022. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

Befimmo entend obtenir la certification BREEAM Outstanding pour la phase Design et brigue la certification [DGNB](#) Platinum.

**23.000 m²**  
D'ESPACES INNOVANTS ET  
MULTIFONCTIONNELS



# Mettre à disposition des immeubles facilement accessibles

**11** VILLES ET  
COMMUNAUTÉS  
DURABLES

Les ambitions mondiales et européennes en termes de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e appellent une réduction draconienne des émissions générées par les déplacements, surtout dans les grandes villes. Bruxelles a lancé de nombreuses initiatives en ce sens comme le plan [GoodMove](#).

Befimmo se pose en pionnier de ce changement de paradigme. Par ses immeubles idéalement situés dans les villes, elle participe aux solutions propices à une mobilité plus respectueuse de l'environnement. La Société entend alléger l'impact de ses locataires et de ses collaborateurs qui se déplacent en voiture et envisage la mise en oeuvre de solutions de mobilité pour chacun de ses sites.

Forte d'immeubles idéalement situés dans les villes, Befimmo s'efforce de proposer aux locataires des solutions de mobilité intégrées, dans les limites des infrastructures existantes et des transports publics disponibles.

**67%**

PART DU PORTEFEUILLE  
QUI OFFRE DE RÉELLES  
SOLUTIONS DE MOBILITÉ  
**OBJECTIF :**  
**100% D'ICI 2030**

## Approche et réalisations 2020

Un immeuble offre de réelles solutions de mobilité lorsque la fréquence des transports en commun, la diversité et l'accès aux solutions de mobilité sont tous satisfaisants.

Pour atteindre notre objectif de développement de l'accessibilité multimodale de nos immeubles, et, par-delà, promouvoir notre ambition de devenir un acteur des solutions de mobilité offertes à nos locataires, l'équipe Environnement s'est renforcée fin 2020 d'un Mobility Manager dont le champ d'action concerne autant l'équipe de Befimmo que son portefeuille et ses locataires. Les priorités sont l'accessibilité en transport en commun de nos immeubles, le développement d'installations pour la mobilité douce et l'optimisation des parkings, y compris le déploiement de bornes de recharge.

Une Feuille de Route Mobilité pour tout le portefeuille Befimmo sera mise en place, axée sur l'Agenda 2030. Befimmo réalisera dans la foulée un inventaire des solutions de mobilité par immeuble.

## Fiches d'accessibilité

Les fiches d'accessibilité de 12 immeubles bruxellois ont été établies avec l'aide de spécialistes externes en mobilité. Elles donnent aux locataires et à leurs visiteurs un aperçu de toutes les solutions de mobilité partagées et collectives disponibles dans un rayon de 10 minutes de marche de l'immeuble. La Société souhaite étendre ces fiches d'accessibilité à tous les immeubles bruxellois et de la périphérie courant 2021.

## Mobilité douce

2020 est aussi l'année où le vélo est redevenu un moyen de transport de choix. Les villes et les régions ont mis un coup d'accélérateur à l'aménagement des pistes cyclables. Befimmo a poursuivi l'installation d'aménagements exemplaires de mobilité douce, grâce à des douches et des vestiaires, ainsi que des parkings vélos

adaptés aux vélos électriques, aux vélos pliants, aux vélos-cargo ou aux trottinettes.

## Optimisation des parkings

De nombreux utilisateurs des immeubles de Befimmo se déplaçant encore en voiture, l'optimisation du stationnement automobile a été poursuivie grâce, entre autres, à la digitalisation des accès. La Société poursuit également ses efforts pour offrir une flexibilité dans la mise à disposition des places de parking et des places mutualisées.

Befimmo dématérialise également la gestion des parkings pour qu'elle devienne dynamique, réactive, en temps réel et accessible via une application intuitive.

## Bornes de recharge

Les véhicules électriques font une percée importante sur le marché. Befimmo souhaite favoriser cette transformation.

Actuellement, Befimmo compte plus de 140 bornes de recharge (simple ou double) dans 21 de ses principaux immeubles. Un groupe de travail interne définit un protocole de placement afin de respecter les réglementations et contraintes techniques et de sécurité.

Dans ses projets de (re)développement, Befimmo maximise le nombre de bornes de recharge en tenant compte des aspects techniques et pratiques dès la phase de conception. Comme pour le stationnement, nous allons optimiser l'utilisation de ces bornes en mutualisant leurs disponibilités.

## Évaluation

En 2019, Befimmo avait établi un tableau de bord de la mobilité pour tout son portefeuille. Cette initiative s'est poursuivie en 2020. Ce tableau de bord permet d'évaluer la part du portefeuille facilement accessible en transports publics et offrant des solutions de mobilité. L'accessibilité est déterminée :

- À Bruxelles sur base des zones d'accessibilité définies dans le Règlement régional d'Urbanisme
- En dehors de Bruxelles, par la proximité de l'immeuble par rapport aux solutions de mobilité communes et partagées

Befimmo n'ayant pas de prise sur les infrastructures de transports publics existantes, les initiatives tendront à faciliter les accès par le développement de la mobilité douce et d'infrastructures d'accueil, par les possibilités d'alternatives à la voiture et par les applications facilitant l'accès des travailleurs aux immeubles.

Goemaere - Bruxelles décentralisé





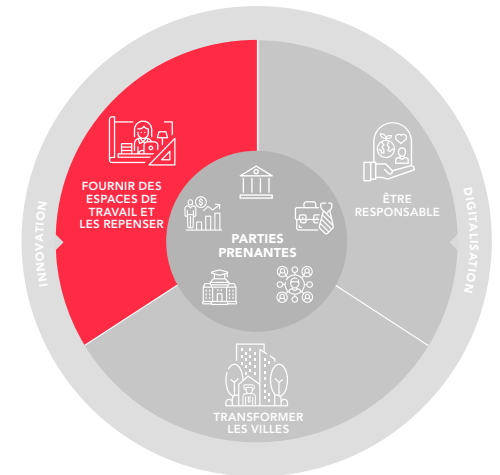
Silversquare Bailli - Bruxelles quartier Louise

# Engagement 2 : Fournir des espaces de travail et les repenser

LA PREMIÈRE MISSION DE BEFIMMO EST DE FOURNIR DES ACTIFS DE QUALITÉ À SES OCCUPANTS. OUTRE UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ, L'IMMEUBLE DOIT ÊTRE FLEXIBLE ET ADAPTABLE AUX BESOINS DES LOCATAIRES, AVEC UN NIVEAU ÉLEVÉ DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET DE SÛRETÉ. LE BIEN-ÊTRE DES UTILISATEURS EST UN ÉLÉMENT CAPITAL. BEFIMMO PROPOSE UNE LARGE GAMME DE SERVICES POUR FACILITER LA VIE DES OCCUPANTS.

LES ENVIRONNEMENTS DE BEFIMMO SONT CONÇUS ET DÉVELOPPÉS DANS L'OPTIQUE DE PROPOSER UNE ESPÉRIENCE AGRÉABLE, PRODUCTIVE, ET PLUS CONNECTÉE À TOUS SES UTILISATEURS : BEFIMMO VISE À CRÉER DES ENVIRONNEMENTS OÙ IL FAIT BON TRAVAILLER, SE RENCONTRER, PARTAGER ET VIVRE.

CETTE PARTIE SE CONCENTRERA SUR LA MANIÈRE DONT BEFIMMO **FOURNIT AUX OCCUPANTS DES ACTIFS DE QUALITÉ**, ET SUR LA MANIÈRE DONT ELLE **CONSTRUIT ET ANIME DES COMMUNAUTÉS** AU SEIN DE SES IMMEUBLES.





# Fournir des actifs de qualité



Le monde bouge, les métiers évoluent : de nouvelles technologies font rapidement leur apparition, les nouvelles générations adoptent d'autres modes de vie, les préoccupations environnementales et sanitaires deviennent prépondérantes. Les entreprises doivent relever le défi de fidéliser leurs collaborateurs et d'attirer de nouveaux talents et de nouvelles générations. Malgré la configuration complexe de certains immeubles, certains emplacements difficiles et la résistance au changement de certains occupants, Befimmo entend bien tirer parti de cette évolution.

Befimmo élargit sa vision sur les espaces de travail de demain, la manière de les concevoir et de les utiliser : elle reste à l'affût des tendances et adapte son portefeuille immobilier pour lui conserver son attrait. Le bien-être, la santé et la sécurité des occupants restent primordiaux dans la conception de ces espaces, l'accent étant mis sur l'acoustique, la qualité de l'air, le confort thermique, etc.

Befimmo accorde une attention particulière, lors de la phase de conception, à la satisfaction future des occupants et des utilisateurs de ses bâtiments et vise à fournir des espaces de qualité bien situés, flexibles et efficaces en termes de gestion environnementale et d'utilisation de l'espace. Le niveau élevé de la certification [BREEAM](#) et les critères de qualité qu'elle s'efforce d'atteindre dans ses projets tiennent pleinement compte des aspects et des exigences concernant la santé et le bien-être des personnes.

## Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté

Le confort des occupants est une priorité pour Befimmo. Nos espaces de travail sont conçus et construits pour offrir un maximum de confort visuel, acoustique et hygrothermique.

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

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

En 2018, Befimmo a déployé dans quelques immeubles des logiciels d'analyse des données issues des systèmes de contrôle des installations de chauffage, de refroidissement, et de ventilation. L'objectif est de comprendre le fonctionnement exact des processus et de détecter tout problème de conception, de régulation ou de contrôle des installations. C'est un outil utile pour maîtriser la consommation d'énergie et améliorer le confort des occupants. Befimmo poursuit le déploiement de cette solution digitale dans les autres immeubles du portefeuille. La santé et la sécurité des occupants sont également une priorité pour Befimmo, qui met tout en œuvre pour que ses immeubles soient sains et parfaitement sûrs. L'outil nous permet également de visualiser la qualité de l'air des bâtiments (taux de CO<sub>2</sub>) et d'adapter la ventilation en conséquence.

En 2020, en réponse à la crise sanitaire, pour prévenir les infections dans les bureaux, Befimmo a lancé l'initiative de '[Breathe at work](#)' en mettant en œuvre une série de mesures - de l'adaptation de la ventilation des immeubles à l'accroissement de la fréquence de nettoyage des zones communes en passant par des interventions plus pratiques au quotidien comme des distributeurs de gel désinfectant, panneaux, affiches ou systèmes sophistiqués comme la prise automatique de température.

Befimmo s'assure en permanence de la réalisation des inspections réglementaires obligatoires adéquates et du traitement des observations et/ou infractions épinglées dans les rapports dressés par le personnel qualifié. Sur base des rapports reçus au 31 décembre 2020, 81% du portefeuille multilocataires avait été inspecté dans le courant de l'année dans quatre domaines pertinents : la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage. En 2020, le nombre d'inspections a diminué à la suite de la crise sanitaire, qui a retardé l'achèvement des exercices d'incendie.

1

NOMBRE  
D'INCIDENTS  
IMPLIQUANT DES  
PERSONNES  
**OBJECTIF : 0**

81%

POURCENTAGE  
D'INSPECTIONS EFFECTUÉES  
SUR LA PRÉVENTION  
INCENDIE, LES ASCENSEURS,  
L'ÉLECTRICITÉ ET LE  
CHAUFFAGE  
**OBJECTIF : 100%**





## Construire des immeubles flexibles et adaptables

Soucieuse de préserver la valeur de ses immeubles en évitant l'obsolescence fonctionnelle et limiter l'utilisation des ressources, Befimmo souhaite concevoir des immeubles adaptables.

Dès l'entame de chaque projet, les équipes de conception doivent prendre en compte la réaffectation future à d'autres usages ainsi que l'évolution des attentes des utilisateurs.

Le ZIN est le plus bel exemple de ce concept. La circularité a été appliquée jusque dans les moindres détails pour minimiser l'impact environnemental de l'immeuble, mais aussi pour assurer sa longévité maximale. Le ZIN a été conçu pour le changement et la déconstruction : il est flexible et adaptable aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Tous les composants, à l'exception des planchers et de la façade, sont facilement démontables. Il est donc relativement facile d'adapter l'utilisation du terrain. La façade aux dimensions uniformes est conçue pour accueillir du logement, des bureaux et des fonctions hôtelières.

Courant 2020, 50% des projets de (re)développement ont été conçus pour être adaptables. Cette proportion est susceptible d'augmenter dans les prochaines années, car tous les projets en phase de conception en ce moment comportent des plans de réaffectation.

# 50%

PART DES PROJETS<sup>1</sup>  
ADAPTABLES  
**OBJECTIF :**  
**100% D'ICI 2030**

## Créer des projets innovants

### Utilisation des ressources

Le ZIN a été pensé, conçu et sera reconstruit sur base d'engagements clairs, à savoir la conservation de la structure existante, la réutilisation et valorisation des matériaux sur site et hors site et l'utilisation de matériaux durables et peu polluants. La plupart des matériaux (95% des nouveaux matériaux pour les bureaux), tels que les vitrages, les châssis en aluminium, les structures portantes du sol, le plâtre et les revêtements de sol, seront certifiés 'Cradle-to-Cradle' (C2C) ou un label équivalent.

Notre exigence d'un béton certifié C2C pour le ZIN a incité une centrale à béton du Benelux à se lancer dans la certification et à décrocher le certificat. Le partenariat engagé avec CCB ouvre la voie à d'autres projets mettant en œuvre du béton C2C. Befimmo pourra créer des agrégats recyclés et les intégrer dans du nouveau béton sur d'autres sites. D'autres fournisseurs et produits ont également entamé le processus de certification pour répondre aux exigences C2C.

### BIM

En 2020, la transition digitale de Befimmo s'est caractérisée par la généralisation de la gestion des informations sur les bâtiments à tous les projets de (re)développement.

# 78%

PART DES PROJETS<sup>1</sup>  
INNOVANTS  
**OBJECTIF :**  
**100% D'ICI 2025**

L'approche BIM consiste à développer des projets à l'aide d'un prototype digital 3D du bâtiment, selon des processus collaboratifs, en construisant une base de données normalisée et fiable des bâtiments.

Pour Befimmo, les principaux avantages de cette approche sont la maîtrise des coûts, l'amélioration des performances de l'immeuble et le confort des locataires.

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

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

### Bâtiments intelligents (smart buildings)

La digitalisation regroupe un ensemble d'initiatives visant à rendre les immeubles 'SMART'. Basés sur les nouvelles technologies, le partage des données et une conception des équipements techniques centrée sur l'utilisateur, les immeubles SMART permettront à Befimmo :

- d'être propriétaire d'un réseau d'immeubles performants, en termes financiers, sociaux et environnementaux

- d'offrir une expérience exemplaire de travail, de rencontre, de partage et de vie
- d'adapter ses espaces aux changements du monde du travail et de la société
- de développer de nouveaux services et équipements
- de contrôler les données relatives aux immeubles et de générer de l'intelligence afin de fournir une gestion opérationnelle de premier ordre, des services pertinents et de contribuer aux innovations sociétales

## Obtenir des certifications d'immeubles

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

### Au niveau de l'entreprise : Système de Gestion Environnementale - ISO 14001 (2015)

Attentive à limiter l'impact environnemental de ses activités, Befimmo met un point d'honneur à exploiter son portefeuille dans le respect des normes et réglementations en vigueur.

En 2010, Befimmo a déployé un Système de Gestion Environnementale (SGE) basé sur la norme [ISO 14001 \(2015\)](#). Gage d'une approche systématique, il contribue à la mise en œuvre et au suivi durables de ses engagements. Les procédures SGE couvrent toutes les étapes du cycle de vie d'un immeuble, de la vente ou l'acquisition, la conception et la construction de nouveaux immeubles, jusqu'à ce qu'ils soient opérationnels.

Befimmo a mis en place un processus proactif de gestion de la conformité environnementale, intégré dans son SGE ISO 14001. Ce processus se déroule en plusieurs grandes étapes :

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



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

- Veille réglementaire pour identifier la législation environnementale en vigueur
- Diffusion de ces réglementations à ses Project et Property Managers
- Audits de conformité des immeubles par les Property Managers et/ou par des bureaux d'études spécialisés
- Suivi et traitement des observations ou non-conformités identifiées au cours des audits par le Cellule Technique Environnementale et les Property Managers

Des audits internes et externes du système de gestion ont été réalisés en 2020. Ils ont débouché sur des pistes d'amélioration du SGE, axées principalement sur une mobilisation plus importante des membres de l'équipe à tous les niveaux.

Befimmo effectue également des audits de ses sites pour vérifier qu'ils sont gérés conformément à la réglementation et à ses procédures de travail.

## Au niveau du portefeuille : Certifications des bâtiments BREEAM, DGNB, WELL

Dans le cadre des projets de (re)développement, Befimmo veut que ses immeubles atteignent une performance environnementale supérieure aux exigences réglementaires. Befimmo applique depuis 2010 la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments la plus largement utilisée, développée par le BRE (BRE Environmental Assessment Method) pour l'ensemble de son portefeuille d'immeubles, qu'ils soient en construction, en rénovation ou en exploitation.

100%

DES PROJETS'  
CERTIFIÉS  
OBJECTIF :  
100% D'ICI 2030

Befimmo a testé pour la première fois en 2020 une nouvelle certification environnementale en optant pour une double certification [BREEAM](#) - [DGNB](#)<sup>2</sup> pour le projet Joseph 2.

Le niveau de certification DGNB visé pour ce projet est le plus élevé, à savoir Platinum, qui correspond à BREEAM Outstanding.

Befimmo accorde également une attention particulière à la santé et au bien-être des futurs occupants et utilisateurs. En 2020, elle a intégré les principes et recommandations de la certification [WELL](#)<sup>3</sup>, qui sont applicables à la Société en tant que maître d'ouvrage.

Befimmo applique également les normes de la certification BREEAM In-Use pour ses immeubles en exploitation. Tous les immeubles sous son contrôle ont été certifiés en 2010-2011. Un programme d'amélioration étalé sur cinq ans a permis d'atteindre un niveau minimum de Good pour la partie Asset.

Befimmo a fait le choix stratégique de ne renouveler les certificats que si des travaux effectués dans ces immeubles peuvent justifier une amélioration du score obtenu. Ceci explique le faible nombre d'immeubles titulaires d'un certificat valide, comme le montre le tableau.

Des travaux mineurs dans le cadre de l'exploitation des immeubles sont réalisés sur la base de la matrice de qualité de Befimmo, qui garantit le respect du niveau BREEAM et son maintien.

## Certifications de Performance Énergétique des Bâtiments

La performance énergétique des bâtiments se reflète également à leur niveau de certification PEB. Befimmo est titulaire de certificats de performance énergétique 'bureaux et services' pour tous ses immeubles à Bruxelles.

Les certificats 'bâtiment public', obligatoires pour l'occupation de certains bâtiments administratifs à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie sont disponibles et affichés dans la plupart des immeubles concernés.

L'immeuble Axento à Luxembourg dispose également d'un certificat.

Ces certificats sont actualisés lors de travaux importants afin d'améliorer la performance énergétique du portefeuille opérationnel.

### IMMEUBLES EN TRAVAUX

#### BREEAM NEW CONSTRUCTION / REFURBISHMENT

| NOTATION     | SURFACE (M²)   | # D'IMMEUBLES  |
|--------------|----------------|----------------|
| Outstanding  | 16 000         | 1              |
| Excellent    | 28 642         | 2              |
| Non certifié | 156 162        | 5 <sup>4</sup> |
| <b>Total</b> | <b>200 804</b> | <b>8</b>       |

### IMMEUBLES EN EXPLOITATION

#### BREEAM NEW CONSTRUCTION / REFURBISHMENT

| NOTATION     | SURFACE (M²)   | # D'IMMEUBLES |
|--------------|----------------|---------------|
| Excellent    | 47 889         | 3             |
| Very Good    | 133 321        | 6             |
| Good         | 7 749          | 3             |
| Non certifié | 579 020        | 95            |
| <b>Total</b> | <b>767 979</b> | <b>107</b>    |

#### BREEAM IN-USE<sup>5</sup>

| SURFACE (M²)   | # D'IMMEUBLES    |
|----------------|------------------|
| -              | -                |
| 18 989         | 2                |
| 22 139         | 1                |
| 726 851        | 104 <sup>6</sup> |
| <b>767 979</b> | <b>107</b>       |

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

2. La DGNB, développée par le Conseil allemand de la construction durable, est une certification qui a été introduite en Allemagne en 2007. Elle intègre les trois piliers du développement durable ainsi que ses 17 objectifs (ODD) complétés par les principes de l'économie circulaire et une approche avancée du cycle de vie des projets.

3. Le WELL Building Standard est une certification américaine créée par le WELL Building Institute. Elle évalue la performance d'un projet immobilier tertiaire selon sept thèmes (air, eau, alimentation, activité physique, confort et esprit) couvrant 102 critères. Étant donné que le niveau final de certification dépend en grande partie des développements privés des futurs occupants, Befimmo offrira à ses locataires potentiels la possibilité de les développer en leur nom propre ou de superviser leur développement.

4. Les projets concernés font bien l'objet d'une certification, mais ne sont pas encore suffisamment avancés pour avoir une certification valable.

5. Deux certifications sont arrivées à échéance en 2020. L'une concerne un immeuble qui a été vendu alors que la seconde est en cours de renouvellement.

6. Parmi ces immeubles, une grande partie a été certifiée BREEAM In-Use en 2010 et 2011, mais n'est plus valable.



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

## Label écologique

Befimmo gère les espaces verts de son siège social dans le respect des principes du développement durable et conformément aux directives de l'Eve® (Espace Végétal Écologique) développées par ECOCERT. Befimmo est le seul site belge à disposer de ce label (depuis 2011). En 2020, il a été renouvelé.

## Évaluation

La meilleure façon de mesurer l'évolution du monde du travail, et la capacité de Befimmo à s'y adapter, est d'observer le taux d'occupation de ses immeubles, et le développement d'une communauté dans les espaces de coworking.

Befimmo applique la méthode globale d'évaluation de la performance environnementale et de la durabilité des immeubles développée par BREEAM BRE Environmental Assessment Method à l'ensemble de son portefeuille, qu'il soit en exploitation ou en construction/rénovation.

Elle accorde une attention particulière, lors de la phase de conception de ses projets, à la satisfaction future des occupants et des utilisateurs de ses immeubles et vise à les fidéliser en leur offrant des espaces de qualité, bien situés, flexibles et efficaces en termes de gestion environnementale et d'utilisation de l'espace. Le haut niveau de certification BREEAM et les critères de qualité qu'elle s'efforce d'atteindre tiennent pleinement compte des considérations et des exigences relatives à la santé et au bien-être.

Befimmo suit et s'inspire également d'autres références et certifications, telles que les certifications [WELL](#) ou [Be.Exemplary](#) qui prennent en compte le bien-être de l'occupant.

Des audits de surveillance sont menés (par une société externe) à intervalles réguliers pour vérifier que le SME ISO 14001 est correctement géré.

Les labels BREEAM et Eve® sont également contrôlés par des audits externes.



Silversquare Zaventem - Bruxelles périphérie



# Créer et animer des communautés



Les environnements conçus par Befimmo sont tous imaginés et développés pour que l'ensemble des utilisateurs y vivent une expérience agréable, productive et toujours plus connectée. Dans la conception de ces espaces, le bien-être des occupants est primordial.

L'objectif principal de cette réflexion est de connecter les différents immeubles du portefeuille de Befimmo, offrir davantage de flexibilité aux locataires en leur proposant différents environnements de travail dans des immeubles interconnectés et étendre la gamme de services dans l'ensemble du portefeuille pour ainsi améliorer l'expérience utilisateur et créer des liens et des communautés.

C'est pourquoi Befimmo offre différents environnements de travail dans un modèle de bureaux hybrides, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking en passant par un mix des deux. Les utilisateurs bénéficient d'une certaine flexibilité en ce qui concerne la durée de leur bail, l'espace de travail qu'ils occupent (plus ou moins d'espace selon leurs besoins) et les salles de réunion qu'ils peuvent occuper. Des lieux occupés par une mixité d'occupants (taille, métier, structure, etc.) peuvent former une communauté et créer de nouveaux liens dans un monde du travail en pleine mutation.

De plus, les occupants sont aujourd'hui à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble 'premium'. Ils souhaitent travailler dans des espaces lumineux, agréables et ouverts sur l'extérieur, et avoir accès à des services qui facilitent leur quotidien.

Pour créer et animer des communautés, il faut créer et améliorer l'offre de services pour les occupants et le voisinage et étendre le réseau de coworking et les possibilités de rencontre.

## Étendre l'offre de services

À terme, tous les immeubles de Befimmo occupés en multilocation et les nouveaux projets seront capables d'accueillir des aménagements variés, inspirants et incitant les échanges entre les organisations/entreprises. En fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), les locataires bénéficient de divers services pour faciliter leur vie quotidienne : restaurants, services de catering, crèches, centres de fitness, cours de sport, douches, casiers sécurisés, parkings vélos et voitures avec bornes de recharge, etc.

L'importance de la mise en œuvre des services pour ses occupants est telle que Befimmo dispose d'une équipe dédiée qui travaille uniquement à leur création. Afin de choisir le bon service pour le bon immeuble, chaque immeuble est évalué sur ses services existants et sa localisation.

Depuis la fin 2019, cette cellule transversale 'Services et Facilités' (composée de Silversquare et de membres des services Facilités, Commercial et Transformation & Impact) a adopté une approche stratégique pour la mise en œuvre des services, en commençant par la création d'une base de données des besoins des locataires, établie à la suite de rencontres et d'enquêtes en ligne. Les services sont ensuite analysés et mis en œuvre dans les différents immeubles.

La Société répond autant que possible aux besoins de ses occupants. Un taux de satisfaction global élevé de la part des occupants est un objectif clé. Afin de mesurer la satisfaction des locataires à l'égard des services actuels et futurs, un nouveau système de notation sera mis en place en 2022.

Lorsque la pandémie de COVID a rendu les rencontres physiques impossibles, l'équipe s'est concentrée sur le développement d'un CRM – une base de données qui regroupe les coordonnées des occupants – afin de pouvoir effectuer des évaluations de besoins ou des enquêtes de satisfaction auprès d'un public beaucoup plus large. Les rencontres physiques ont cédé la place à des enquêtes virtuelles.

L'équipe se concentre sur un bâtiment à la fois, en commençant par l'extension des services dans le immeuble **Arts 56**. Parallèlement au restaurant existant, des douches, un centre de remise en forme, un espace de coworking, un service de blanchisserie, des séances de bien-être et un concierge sont étudiés et/ou mis en place.

Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

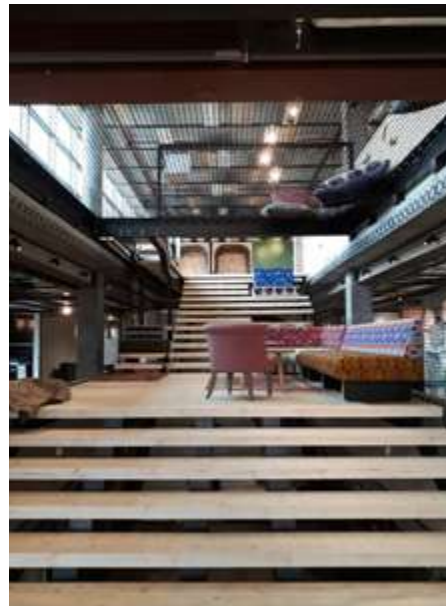
ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

Ikaros - Bruxelles périphérie



Triomphe - Bruxelles décentralisé



De nombreux autres services ont été mis en place au fil des ans dans d'autres bâtiments de Befimmo.

Sur le site **Ikaros Business Park**, en périphérie bruxelloise, qui est équipé des outils les plus avancés en termes d'efficacité et de confort de travail, tous les locataires ont accès à une crèche, un restaurant, un centre de fitness, des salles de réunion communes, des espaces de bureaux flexibles et un espace de coworking.

L'immeuble **Triomphe** dispose d'un restaurant et d'un espace de coworking avec plusieurs salles de réunion. Toutes sont équipées des dernières technologies audiovisuelles et sont proposées aux occupants, mais également à toutes les autres entreprises désirant louer une salle de réunion.

Un autre centre de coworking et un restaurant ouvriront au **Central**, situé dans le centre de Bruxelles, à proximité de la gare Centrale.

Tous les projets de construction en cours (**ZIN** et **Quatuor** dans le quartier Nord de Bruxelles) sont conçus pour inclure un maximum de services pour les occupants.

Afin d'intégrer les immeubles de Befimmo dans la ville, la Société s'efforce d'ouvrir son offre de services au voisinage chaque fois qu'un immeuble est construit ou réaménagé.



## Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre

L'évolution du monde du travail est désormais une réalité, tout comme la digitalisation accrue de notre société. Afin d'offrir les meilleurs espaces de travail possible en termes de qualité, de confort, d'efficacité énergétique, mais également d'expérience utilisateur, Befimmo a voulu engager une réelle réflexion autour de ses immeubles, véritables lieux de vie pour des milliers de travailleurs.

En collaboration avec sa filiale [Silversquare](#), Befimmo développe un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés. Des communautés se créent au sein du réseau entre start-up, scale-up, petites et grandes entreprises grâce à l'organisation d'événements, de présentations, de séances de brainstorming, etc. C'est un moyen unique de stimuler la créativité, l'innovation et l'interaction entre toutes sortes d'entreprises et d'entrepreneurs.

Befimmo bénéficiera d'une valeur ajoutée en proposant un concept de réseaux et d'échanges, en concevant :

- des espaces de bureaux aux aménagements basés sur l'activité du collaborateur ('activity-based'). Il s'agit de bureaux partagés avec des espaces dédiés à la collaboration, à la concentration, aux réunions, etc.
- des espaces de coworking, avec la présence réelle d'une communauté d'organisations différentes
- des meeting centers pour l'organisation de réunions, séminaires, séances de brainstorming, etc.

Pour concevoir et aménager ces environnements de travail, Befimmo (i) s'inspire et s'entoure d'experts, (ii) encourage ses équipes à collaborer (Property, Project, Transformation & Impact, Environment, Commercial, etc.) et (iii) crée des partenariats pour partager le savoir-faire et l'expertise.

En 2017, Befimmo et Silversquare ont uni leurs forces pour développer un réseau Belux d'espaces de travail flexibles et interconnectés afin de répondre au mieux aux besoins croissants de flexibilité des utilisateurs d'environnements de travail. Fin 2018, un an après la création de la joint-venture Silversquare @Befimmo, Befimmo a acquis une participation majoritaire dans Silversquare. Befimmo proposera désormais différentes solutions d'espace de travail dans un modèle de bureaux hybride, allant des bureaux traditionnels, à l'espace mixte de coworking et traditionnel, et enfin aux bâtiments de coworking complet.

En mai 2018, les 4.000 premiers m<sup>2</sup> de coworking ont été aménagés dans l'immeuble Triomphe, choisi pour son excellent emplacement. En octobre 2019, l'espace de coworking de Zaventem (2.800 m<sup>2</sup>) s'est ouvert dans l'Ikaros Business Park.

En 2020, Silversquare exploite sept espaces de coworking à Bruxelles, dans sa périphérie et au Grand-Duché de Luxembourg, pour une surface totale de 28.000 m<sup>2</sup>. Plusieurs nouveaux espaces de coworking sont en cours de développement, notamment dans l'immeuble Central au centre de Bruxelles (ouverture en juillet 2021), dans le projet Paradis Express à Liège, et dans le projet Quatuor dans le quartier Nord de Bruxelles (tous deux seront inaugurés en 2021).

Si la part de l'activité de coworking dans le revenu consolidé est appelée à rester relativement faible jusqu'en 2023, l'attrait et la flexibilité de 'l'offre hybride' Befimmo et Silversquare sont des éléments essentiels du monde du travail de demain.

En tant qu'entreprise innovante et résiliente, Befimmo cherche à jouer un rôle de premier plan en proposant des environnements de travail nouveaux et adaptables, flexibles et toujours axés sur les besoins changeants des occupants. La meilleure façon de mesurer cette évolution du monde du travail est de suivre les taux d'occupation des immeubles, le taux d'utilisation des espaces et le développement des communautés.

# 28.000 m<sup>2</sup>

ESPACE DE COWORKING  
**OBJECTIF :**  
**51.800 M<sup>2</sup> D'ICI 2023**



Silversquare - Stéphanie - Bruxelles quartier Louise





Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold

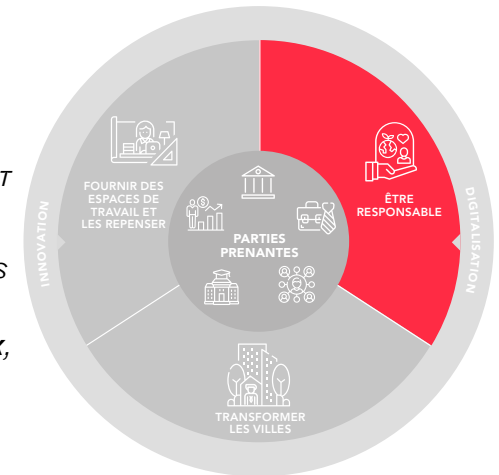
# Engagement 3 : Être responsable

EN TANT QU'OPÉRATEUR IMMOBILIER, BEFIMMO SE DOIT D'ÊTRE UN EXEMPLE POUR LES AUTRES ET D'AGIR DE MANIÈRE RESPONSABLE SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE. CE TROISIÈME ENGAGEMENT EXPLIQUE COMMENT BEFIMMO PREND EN COMPTE LES CRITÈRES ESG TOUT AU LONG DE SON PROCESSUS DÉCISIONNEL ET DE SES PROJETS IMMOBILIERS.

Parmi les **CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX**, citons le changement climatique, l'économie circulaire, l'utilisation rationnelle de l'eau, la biodiversité et les achats durables.

Les **CRITÈRES SOCIAUX** abordent la manière dont BEFIMMO prend soin des membres de son équipe et de ses communautés.

Les **CRITÈRES DE GOUVERNANCE** portent sur l'éthique et la communication transparente.





## Critères environnementaux

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière et de l'importante consommation de ressources générée par celle-ci, Befimmo a à cœur d'alléger son impact environnemental global, à toutes les étapes de la chaîne de valeur.

Depuis des années, l'entreprise s'attelle à améliorer la performance énergétique de ses immeubles en exploitation et à limiter les émissions de CO<sub>2</sub>e qui en résultent. C'est une priorité de tous les instants, mais Befimmo entend désormais étendre ses initiatives en tendant vers une efficacité globale et un impact sociétal réduit dans tous ses projets.

Comme le montre le diagramme ci-dessous, les émissions d'un immeuble au cours de son cycle de vie représentent  $\pm 4$  tonnes de CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, dont seulement 40% liés à sa consommation d'énergie.

L'impact environnemental ne se cantonne pas à la consommation d'énergie des immeubles en exploitation. Dès lors, Befimmo privilégie toujours une approche d'analyse globale du cycle de vie dans la conception de ses projets de (re)développement. Compte tenu de la longévité des immeubles, il est crucial pour la Société :

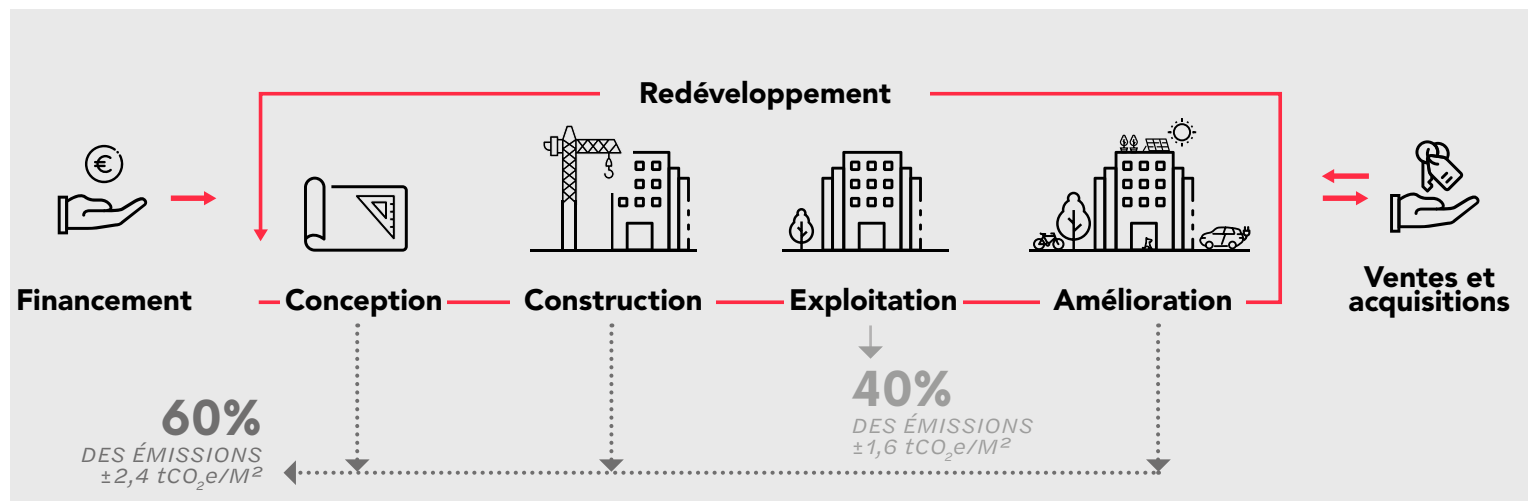
- d'anticiper les réglementations énergétiques à venir
- d'accroître sa consommation d'énergies renouvelables
- d'étudier les principes d'utilisation de la ventilation naturelle
- d'envisager les avantages liés au développement et/ou raccordement aux réseaux d'énergie
- d'accorder un regain d'attention à l'utilisation rationnelle de l'eau

En outre, le choix des sites, leur empreinte, leur orientation, leur conception circulaire, la maîtrise de l'étalement urbain et le choix minutieux de matériaux écoresponsables sont autant d'éléments dans lesquels -Befimmo investit sans relâche en vue d'alléger l'impact environnemental des immeubles et des trajets vers ceux-ci.

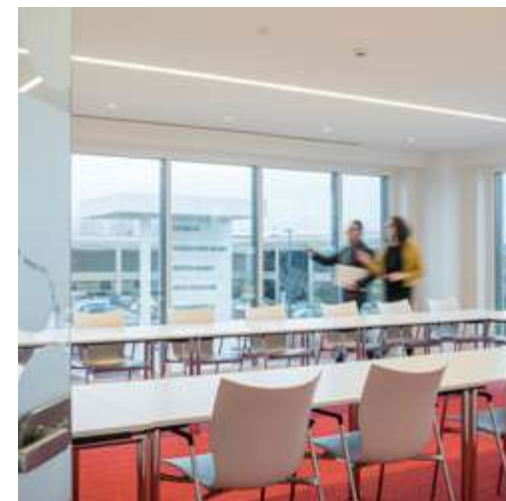
Depuis plus de 10 ans, Befimmo publie ses propres indicateurs et elle affine son reporting sans cesse pour mieux répondre aux définitions des grands référentiels, dont le [GHG Protocol](#) en particulier. Cette approche se traduit par la présentation du concept 'd'immeubles maîtrisés par le propriétaire' ou 'd'immeubles maîtrisés par les locataires'.

Befimmo peut ainsi mettre en exergue et mesurer sa capacité à instaurer et à mettre en œuvre sa stratégie environnementale, dans l'ensemble de son portefeuille, en fonction de son degré de maîtrise.

La pandémie et ses répercussions ont compliqué l'évaluation des résultats 2020. Le calcul précis des économies réalisées par les mesures d'amélioration antérieures n'a pas été possible, certaines ayant dû être suspendues temporairement.



Ikaros - Bruxelles périphérie





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

## Lutter contre le changement climatique et ses impacts



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

La réalisation de ces objectifs à l'échelle européenne impliquerait une réduction de 80 à 95% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, par rapport aux niveaux d'émission de 1990.

Cependant, l'Europe peine à tenir cet objectif ambitieux, ce qui a conduit le Conseil européen, fin 2020, à relever l'objectif européen de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2030. Initialement fixé à -40%, il a été revu à -55% afin d'atteindre l'objectif de limitation de l'augmentation de la température à 1,5°C.

# 24,1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>e  
DU PORTEFEUILLE  
**OBJECTIF :**  
**19,9 KG CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>**  
**D'ICI 2030**

1. Cette valeur a été modifiée par rapport à la valeur publiée dans le communiqué de presse des résultats annuels. Veuillez-vous référer à la méthodologie pour plus d'informations.

Selon l'analyse d'impact de la Commission européenne, les plus gros efforts pour atteindre l'objectif de -55% sont à consentir par les secteurs du bâtiment et de la production d'électricité.

L'engagement de la Belgique dans ce domaine a donné lieu à l'établissement d'une stratégie de développement à faible intensité de carbone à l'horizon 2050. En 2019, Befimmo a souscrit à cet engagement et a affiché sa volonté en devenant un chef de file de 'Sign for my Future'. En 2020, elle a rejoint la BACA (Belgian Alliance for Climate Action) dans l'optique de renforcer ses efforts en matière de développement durable à l'aide des [Science Based Targets](#) et d'inciter sa chaîne logistique à agir dans le même sens.

En 2017, Befimmo a fixé des objectifs environnementaux liés à l'énergie en partant de la conversion de la consommation énergétique en équivalent CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>e) pour l'ensemble de son portefeuille.

Sur base de la méthodologie proposée par la [Science Based Targets Initiative](#) (SBTi), contribuant à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en dessous de 2°C, des objectifs à long terme ont pu être définis en tenant compte des perspectives de rénovations, d'améliorations et/ou de ventes d'actifs du portefeuille. D'une part, les objectifs de réduction des émissions spécifiques (CO<sub>2</sub> e par m<sup>2</sup>) permettent de fixer un standard de performance énergétique des immeubles du portefeuille. D'autre part, l'objectif d'une quantité absolue 'd'émissions de CO<sub>2</sub> e évitées' permet de valoriser les améliorations énergétiques d'immeubles acquis et rénovés au fil du temps.

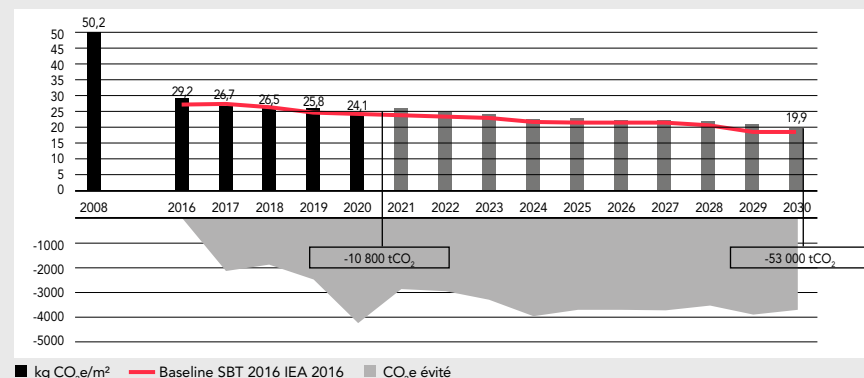
Les objectifs suivants ont été définis : à l'horizon 2030, Befimmo s'engage à atteindre un niveau moyen d'émissions de CO<sub>2</sub> e par m<sup>2</sup> liées à la consommation d'énergie de l'ensemble de son portefeuille égal à 19,9<sup>1</sup> kg CO<sub>2</sub> e/m<sup>2</sup>, soit une réduction de 33% par rapport à 2016. Cela revient à éviter un cumul d'émissions de 53.000 tonnes de CO<sub>2</sub> e, soit l'équivalent de 2,3 années d'émissions de CO<sub>2</sub> e liées à la consommation d'énergie du portefeuille (année de référence 2016).

Assortis d'un Plan d'Actions concret et d'estimations réalistes, ces objectifs collent à la réalité depuis 2017. Ils se répartissent en trois sous-objectifs :

1. Réduction de 50% des émissions de CO<sub>2</sub> e liées aux achats de combustibles (gaz, mazout) effectués par le propriétaire
2. Réduction de 17% des émissions de CO<sub>2</sub> e liées aux achats de chaleur et d'électricité effectués par le propriétaire
3. Réduction de 17% des émissions de CO<sub>2</sub> e liées aux achats d'énergie (combustibles, chaleur, électricité) effectués par les locataires dans les immeubles maîtrisés par les locataires

Le modèle de prédiction mis en œuvre en 2017 a fait l'objet d'une adaptation en 2020 pour intégrer le concept 'd'immeubles maîtrisés par le propriétaire' et 'd'immeubles maîtrisés par les locataires'. Ce concept n'a aucune influence sur l'objectif global de -33%, qui reste inchangé, mais à long terme, il pourrait influencer de manière significative la répartition entre sous-objectifs, selon que la gestion des immeubles rénovés et performants soit conservée par Befimmo ou confiée à un tiers. Plus précisément, en cas 'd'immeubles maîtrisés par les locataires', Befimmo fait confiance aux occupants,

### PERSPECTIVES 2030



|                                                                                                                        | 2016<br>VALEUR DE<br>RÉFÉRENCE | 2020   | OBJECTIF<br>2030 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| CO <sub>2</sub> e cumulé évité depuis 2016<br>(tCO <sub>2</sub> e)                                                     | -                              | 10 826 | 53 000           |
| Moyenne des émissions<br>spécifiques de CO <sub>2</sub> e (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )                        | 29,2                           | 24,1   | -33%             |
| a. liées aux achats de<br>combustibles (gaz, mazout) par<br>le propriétaire                                            | 13,9                           | 14,7   | -50%             |
| b. liées aux achats de chaleur et<br>d'électricité par le propriétaire                                                 | 18,3                           | 14,3   | -17%             |
| c. liées aux achats d'énergie<br>(combustibles, chaleur,<br>électricité) des immeubles<br>maîtrisés par les locataires | 27,8                           | 22,6   | -17%             |



qu'elle sensibilisera, pour mettre en œuvre des mesures d'économie d'énergie. En ce qui concerne les immeubles situés à Bruxelles, certains d'entre eux seront soumis au Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique (P.L.A.G.E.).

Les objectifs ont été établis sur base de projets de rénovation et d'amélioration à réaliser à l'initiative de Befimmo. Les sous-objectifs ont été affectés en partant du principe que Befimmo reprenne à son compte la gestion de chaque immeuble après l'achèvement des travaux.

L'année 2020 n'étant pas représentative en raison de la pandémie COVID, les données de consommation utilisées dans la modélisation reposent sur les statistiques de 2019, mais le modèle de prédiction a été révisé fin 2020 afin de tenir compte des décisions stratégiques de Befimmo. L'achat ou la vente de biens immobiliers, la mise en place de mesures d'économie d'énergie en raison de la prolongation d'un bail ou le report d'un projet de rénovation pour les mêmes raisons sont autant d'éléments de nature à influencer la courbe du modèle et le volume de CO<sub>2</sub>e évité en valeur absolue. Toutefois, il y aura peu de changement à l'horizon 2030, étant donné que les ajustements apportés au Plan d'Actions en 2020 correspondent à de légers décalages du calendrier.

En 2020, il n'a pas été possible de dissocier les effets de ces efforts de ceux de la pandémie COVID, mais les résultats restent sous la courbe du modèle de prédiction.

À l'avenir, Befimmo s'attellera à élargir l'horizon au-delà de la consommation d'énergie des immeubles en exploitation, et à définir et réaliser des objectifs supplémentaires de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e pour l'ensemble de sa chaîne de valeur, en phase avec ceux d'une Belgique à faible émission de carbone d'ici 2050.

## Approche

### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La performance énergétique des immeubles joue un rôle essentiel dans la réalisation des objectifs ambitieux de Befimmo en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e d'ici à 2030.

La réduction continue de la consommation d'énergie en assurant la bonne conduite des immeubles en exploitation et en garantissant le confort de leurs occupants reste une priorité élevée. Le (re)développement et la mise sur le marché de nouveaux immeubles hautement performants sont essentiels à la réalisation des objectifs que Befimmo s'est fixés. Les équipes s'unissent pour relever les défis de l'utilisation rationnelle de l'énergie et de la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e dans l'ensemble de l'entreprise et de sa chaîne de valeur.

#### À l'acquisition

La performance environnementale globale et la consommation d'énergie des immeubles en voie d'acquisition font l'objet d'analyses dans le cadre d'audits environnementaux et techniques détaillés réalisés par les équipes de Befimmo, épaulées le cas échéant par des consultants externes spécialisés.

Les conclusions de ces audits et les aspects énergétiques en particulier sont intégrés dans un outil de décision interne basé sur les [Science Based Targets](#) et validés par la direction de Befimmo. Cet outil traduit la performance énergétique en émissions de CO<sub>2</sub>e. Ensuite, il évalue l'impact de l'actif sur l'objectif global de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e. Enfin, l'outil permet d'identifier les travaux d'amélioration, les budgets et le calendrier nécessaires pour atteindre l'objectif de -33% à l'horizon 2030.

#### À la construction et l'exploitation

Les équipes de Befimmo accordent une attention toute particulière aux phases d'étude et de conception de ses futurs projets, en termes d'options architecturales, de choix des matériaux et d'optimisation des techniques, et ce pour minimiser la consommation d'énergie en phase d'exploitation.

Le choix des matériaux et des techniques mises en œuvre dans les projets dépend de l'ampleur des travaux à réaliser, à l'aune des certifications [BREEAM](#) et [DGNB](#) et/ou de cahiers des charges minima rédigés en interne et intégrés dans une matrice de qualité.

Fort de cette approche et de cet objectif, Befimmo vise à atteindre une performance énergétique supérieure aux prescriptions légales.

La Cellule Technique Environnementale et les Property Managers responsables de la gestion opérationnelle des immeubles sont impliqués dès la mise en œuvre du programme de travaux et durant l'analyse de chaque projet. Ils apportent aux équipes de développement un appui et une réflexion opérationnelle fondés sur leur expérience.

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

Ce travail permet de structurer le processus et de tendre vers une prise en compte globale et cohérente du développement durable. Il est ainsi possible de comparer chaque projet aux exigences du marché et de veiller à ce que la gestion des ressources et la limitation de la consommation fassent l'objet d'une réflexion appropriée.

Enfin, une réflexion sur la faisabilité d'intégrer des systèmes d'autoproduction d'énergie renouvelable est systématisée pour chaque projet et assure, le cas échéant, un impact positif sur l'environnement.



Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

**RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>e – RÉDUIRE LA CONSOMMATION DE COMBUSTIBLES FOSSILES ET AUGMENTER LA CAPACITÉ D'AUTOPRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE**

Befimmo vise à réduire de 50% les émissions directes de CO<sub>2</sub>e liées à l'achat de combustibles de chauffage pour les immeubles qu'elle maîtrise d'ici 2030. Parallèlement aux investissements structurels, cet engagement suppose une transition des combustibles fossiles vers des alternatives, dont la géothermie ou les pompes à chaleur. Dès 2023, la mise en service d'immeubles performants équipés de ces technologies devrait dégager 30% d'économies par rapport à 2016.

Befimmo entend réduire de 17% à la fois les émissions de CO<sub>2</sub>e liées à la consommation d'électricité des immeubles qu'elle maîtrise et celles liées à la consommation d'énergie maîtrisée par les locataires. Cet objectif ambitieux est tributaire des évolutions de la société et du monde du travail, et plus spécifiquement du recours aux nouvelles technologies et de l'électrification des moyens de transport. Cependant, Befimmo fera tout ce qui est en son pouvoir pour maintenir ce cap. Il faudra dès lors faire preuve de flexibilité et anticiper les besoins en électricité, que Befimmo entend désormais immédiatement intégrer dans tous ses projets.

Befimmo vise également à maximiser et/ou à développer les installations de production d'énergie renouvelable existantes et futures. Dans ce contexte, elle investit chaque année depuis 2010 dans des systèmes d'autoproduction et/ou d'énergie renouvelable : panneaux photovoltaïques, systèmes de cogénération et géothermie.

Parallèlement, Befimmo poursuit l'objectif de couverture de l'ensemble de son portefeuille d'ici 2022 par des contrats de fourniture d'électricité verte. Ceci suppose d'une part la mise en œuvre de travaux d'infrastructure réseau dans certains de ses bâtiments et d'autre part la sensibilisation permanente des occupants de certains sites vis-à-vis desquels Befimmo ne dispose pas de la maîtrise de la fourniture d'énergie.

**GESTION ET EXPLOITATION DES DONNÉES DE CONSOMMATION**

Les données et les informations relatives à la consommation d'énergie du portefeuille proviennent (i) des questionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergie, (ii) d'entreprises de maintenance, (iii) du télémonitoring de la consommation, (iv) de gestionnaires internes et (v) des occupants des immeubles.

Le télémonitoring couvre désormais la grande majorité des immeubles du portefeuille. Les informations sont fournies directement par les installations techniques. La plupart de ces immeubles sont sous la maîtrise de Befimmo, qui peut donc prendre des mesures immédiates pour réaliser des économies d'énergie.

Toutes les données relatives à la consommation des immeubles sont enregistrées dans une base de données interne qui peut établir des rapports détaillés utiles à l'analyse comparative, à la réflexion stratégique, à l'information des occupants et à la prise de décision.

**Réalizations 2020****AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

En raison de la pandémie COVID, il n'a pas été possible de mesurer objectivement et correctement tous les efforts déployés par

Befimmo pour améliorer la performance énergétique de ses immeubles.

Le changement inédit du rapport au travail a rendu impossible toute identification de la proportion des économies liées aux actions précédentes. Même dans les meilleurs modèles, les hypothèses liées au COVID sont difficiles à vérifier.

Certaines tendances s'expliquent facilement, comme la chute vertigineuse de la consommation privative due au faible taux d'occupation réel pendant le confinement. Cette réduction s'observe aussi, quoique dans une moindre mesure, aux installations techniques maîtrisées par le propriétaire, comme les ascenseurs, l'éclairage des communs et les parkings.

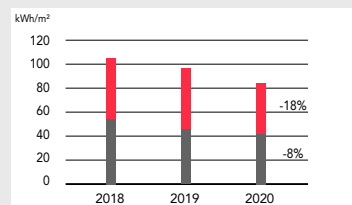
La garantie d'un environnement sain et sûr dans un contexte de crise sanitaire a un coût. Dès le début de la pandémie, et sans attendre la législation, Befimmo a modifié les paramètres de réglage de ses immeubles pour suivre les recommandations COVID de la [REHVA](#) et assurer un bon renouvellement d'air. Avec l'aide de spécialistes professionnels, Befimmo a par ailleurs lancé sa propre initiative '[Breathe at work](#)'. Cela a eu un effet sur les consommations d'énergie liées à la ventilation et à la climatisation qui ont stagné ou légèrement augmenté.

En effet, la ventilation joue un rôle actif dans la prévention de la transmission du virus. Les horaires de fonctionnement de ces installations ont donc été étendus, les débits d'air augmentés et le recyclage de l'air désactivé.

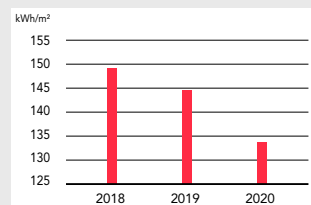
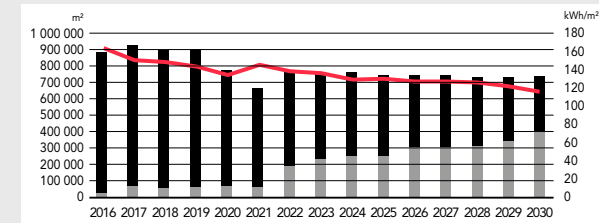
Pour des raisons similaires, on a constaté une forte augmentation de la consommation de combustible de chauffage, surtout depuis octobre 2020 (le printemps ayant été particulièrement doux). Par temps froid, le débit d'air accru, activé plus tôt le matin et non recyclé, a un effet spectaculaire sur la consommation énergétique des installations de chauffage, surtout sur les sites où celles-ci ont été optimisées. Cette tendance se poursuivra en 2021, tant que des restrictions sanitaires resteront en vigueur.

Befimmo investit continuellement dans l'amélioration et l'optimisation des installations techniques existantes, notamment dans le cadre de sa stratégie de rajeunissement de son portefeuille. D'ici à 2026, environ 50% de la superficie du portefeuille bruxellois aura moins de cinq ans.

Les immeubles plus anciens et moins performants énergétiquement malgré des améliorations antérieures seront progressivement rénovés et remplacés à long terme par des immeubles plus efficaces que ce que la loi exige. Befimmo anticipe et rejoint la vision politique européenne de la construction durable.

**CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ DES IMMEUBLES 'MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE'**

■ Dont électricité pour les espaces privatifs  
■ Dont électricité pour les services partagés et les espaces communs

**CONSOMMATION SPÉCIFIQUE D'ÉNERGIE****SURFACES RÉNOVÉES**

■ Surfaces rénovées (m²) ■ Surface déjà en exploitation avant 2016 (m²)  
— Consommation spécifique (kWh/m²)



## Brederode Corner - Bruxelles Centre



L'importante rénovation de l'immeuble Brederode Corner, qui date des années 1960, est un bel exemple de la stratégie de Befimmo. La performance environnementale et énergétique de l'immeuble a fait l'objet d'améliorations notables : révision complète de l'enveloppe avec maintien de sa structure, récupération des eaux de pluie, nouveaux ascenseurs efficaces et à faible consommation, installation photovoltaïque, nouveaux groupes de froid à free-chilling, bornes de recharge pour véhicules électriques et grandes toitures végétalisées.

La mise en œuvre du concept de construction passive s'est traduite par une nette diminution des consommations énergétiques. Pour le chauffage et le refroidissement des locaux, elle est respectivement de 33% et 79% par rapport à un immeuble classique.

Le déploiement de la méthode [BREEAM](#) (niveau Excellent en phase Design), complétée pour la première fois par un modèle digital BIM, a donné lieu à un projet de grande qualité qui répond aux normes de performance les plus élevées de Befimmo.

**PLAN D'INVESTISSEMENT PLURIANNUEL**

La stratégie d'investissement de Befimmo intègre systématiquement une composante environnementale transversale dans ses activités internes journalières.

Composée de cinq experts, la Cellule Technique Environnementale évalue la faisabilité, la rentabilité et le suivi des projets environnementaux liés à l'exploitation du portefeuille. Elle seconde les équipes Project et Property Management dans les décisions et les choix stratégiques relatifs à tous les aspects environnementaux du portefeuille. En concertation avec les départements immobiliers de la Société, ils font en sorte que les normes de Befimmo (consolidées dans une matrice de qualité) garantissent la performance énergétique et minimisent l'impact environnemental.

En complément de l'enveloppe budgétaire, et dans le cadre de ses projets de (re)développement, d'optimisation des

performances environnementales et d'anticipation des réglementations associées, Befimmo met en œuvre un plan d'investissement pluriannuel pour optimiser les performances environnementales des immeubles qu'elle maîtrise<sup>1</sup>. En 2020, le budget de ces travaux, pleinement intégrés dans le fonctionnement interne de la Société via sa matrice qualité, s'est établi à 0,4 million €.

**ÉNERGIE VERTE : ÉTUDE DU POTENTIEL POUR L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE**

Befimmo s'emploie aussi à limiter ses émissions de CO<sub>2</sub>e en investissant dans la production d'énergie renouvelable.

En 2020, nous avons développé un outil simplifié d'étude du potentiel photovoltaïque pour chaque immeuble en fonction de sa configuration et des primes éventuelles. Cinq immeubles ont fait l'objet d'une analyse pilote détaillée. Certains seront équipés de panneaux photovoltaïques d'ici à la fin 2021. Les plans de financement de ces projets ont été lancés et sont toujours en cours.

En 2020, Befimmo a mis en service une nouvelle installation photovoltaïque de 100 m<sup>2</sup> (19,8 kWc), mais a cédé trois immeubles équipés de panneaux photovoltaïques d'une superficie totale de 628 m<sup>2</sup> (109,9 kWc).

À la fin 2020, les panneaux photovoltaïques installés sur les immeubles de Befimmo occupaient une superficie de 3.810,4 m<sup>2</sup> (550,9 kWc). Le total de l'énergie autoproduite pour 2020 atteint 500 MWh, soit la consommation électrique annuelle de plus de 140 ménages<sup>2</sup>.

En marge des projets photovoltaïques à déployer sur les immeubles existants au cours des prochaines années, les projets ZIN et Quatuor en cours de construction dans le quartier Nord de Bruxelles représentent une surface photovoltaïque supplémentaire d'environ 10.000 m<sup>2</sup> (±1.950 kWc).

1. Remplacement des anciennes installations techniques par des modèles moins énergivores, déploiement de nouvelles technologies de gestion des équipements, installation de systèmes de récupération d'eau, amélioration de l'isolation, pose de panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.

2. Un ménage belge consomme en moyenne 3.500 kWh par an (source : <https://www.energuide.be/fr/>).



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

### CONTRAT DE FOURNITURE D'ÉLECTRICITÉ DU PORTEFEUILLE

Alors que Befimmo entend réduire sa consommation d'électricité, les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e à l'horizon 2030 ne tiennent pas compte de l'impact positif de la consommation d'électricité verte.

En attendant d'atteindre cet objectif sans compensation d'ici à 2030, Befimmo a déjà volontairement limité son impact environnemental en signant un contrat de fourniture d'électricité verte pour les installations électriques qu'elle maîtrise.

Pour faire en sorte que l'électricité consommée par l'ensemble du parc immobilier soit d'origine verte, elle s'est fixé pour mission, dès que cela sera techniquement et administrativement possible, de reprendre à son compte les compteurs des installations électriques privées qu'elle ne maîtrise pas et de les intégrer dans un contrat d'énergie verte couvrant déjà plus de 95% de la superficie du portefeuille.

Il ne reste plus que 55 petits compteurs basse tension pour lesquels Befimmo ne peut pas garantir un approvisionnement en électricité 100% verte. En 2020, Befimmo a lancé un projet de migration de 14 d'entre eux par une cabine haute tension, avec, à la clé, une garantie d'origine et un meilleur tarif pour l'occupant. Ce projet sera mené à bien dans le courant du premier semestre 2021.

Cette bonne approche se poursuivra en 2021, l'objectif étant d'atteindre et de maintenir un approvisionnement en énergie 100% verte d'ici à 2022.

### GÉOTHERMIE

Pour atteindre ses objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e, Befimmo doit négocier la transition d'installations fonctionnant aux combustibles fossiles vers des solutions alternatives comme la géothermie et les pompes à chaleur. Il convient également d'augmenter la part d'énergie renouvelable autoproduite.

Les projets en cours du Quatuor et du ZIN dans le quartier Nord intègrent un système de géothermie. L'intention est de créer des immeubles de bureaux innovants et durables alliant faible consommation énergétique et excellent confort thermique.

Le recours à cette technologie devrait se traduire par une réduction de consommation énergétique et des émissions de CO<sub>2</sub>e de l'ordre de 20 à 30% par rapport au chauffage et au refroidissement à l'aide d'installations classiques (chaudières à condensation et machines frigorifiques).

Compte tenu de ce constat très positif, Befimmo a lancé en 2019 une étude sur le potentiel et la faisabilité de développer de nouveaux projets basés sur le principe de la géothermie dans son portefeuille existant. La faisabilité de l'énergie géothermique est également évaluée à chaque projet de rénovation.

Conscient de l'impact que les bouleversements climatiques attendus pourraient avoir sur les consommations nécessaires au confort de ses locataires, Befimmo étudie aussi des mesures architecturales et techniques pour limiter les risques de surchauffe, réduisant ainsi le besoin de refroidisseurs, aussi performants soient-ils.

### OPTIMISATION DU FONCTIONNEMENT DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

En 2018, Befimmo a installé, dans certains immeubles, un nouveau logiciel d'analyse des données des systèmes de régulation.

Dans un premier temps, toutes les données issues des régulateurs programmables ou autres du réseau sont consignées à intervalles réguliers dans un écosystème de 'big data'<sup>1</sup>. Le logiciel structure ces mégadonnées. Il les présente de manière pratique et synthétique pour faciliter l'analyse comportementale des installations, en temps réel ou à un stade ultérieur. Il est alors possible de comprendre le fonctionnement exact des processus et de détecter tout problème au niveau de la conception, du réglage ou des commandes des installations.

En cas de problème, l'outil peut analyser la séquence de processus à l'origine du dysfonctionnement et en trouver la cause. Il s'avère utile pour limiter la consommation d'énergie ainsi que pour améliorer le confort des locataires.

Befimmo va continuer à déployer cette solution dans d'autres immeubles de son portefeuille.

Befimmo a également investi dans des systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) dans certains de ses immeubles qui n'en étaient pas encore dotés. Ces installations seront source de nouvelles économies d'énergie et d'un meilleur suivi du confort des immeubles et de leurs occupants.

### Évaluation

Depuis 2010, Befimmo a mis en place un Système de Gestion Environnementale (SGE) fondé sur la norme ISO 14001. Garant d'une approche systématique des enjeux environnementaux, il participe à la mise en œuvre et au suivi durables de ses engagements.

En 2017, Befimmo a mis au point un modèle et une méthode axés sur les principes SBT<sup>2</sup>. Elle peut ainsi évaluer ses performances en matière de ressources énergétiques et d'émissions de CO<sub>2</sub>e et les comparer aux objectifs à long terme qu'elle s'est assignés.

L'objectif de Befimmo pour l'avenir est de concevoir de nouveaux projets de (re)développement en privilégiant une approche analytique globale du cycle de vie. À court terme, l'entreprise compte bien parvenir à alléger son impact environnemental sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

# 7.122 m<sup>2</sup>

DE PANNEAUX SOLAIRES  
(1.386 KWC) POUR LE PROJET ZIN  
COUVRANT LES BESOINS EN ÉLECTRICITÉ  
ÉQUIVALENTS À LA CONSOMMATION  
ANNUELLE D'ENVIRON 276 MÉNAGES

# 3.067 m<sup>2</sup>

DE PANNEAUX SOLAIRES  
(566 KWC) POUR LE PROJET QUATUOR  
COUVRANT LES BESOINS EN ÉLECTRICITÉ  
ÉQUIVALENTS À LA CONSOMMATION  
ANNUELLE D'ENVIRON 133 MÉNAGES

1. En fonction de la taille de l'immeuble et du nombre d'installations techniques, on recense de 12.000 à 18.000 points de contrôle.

2. Science Based Targets, objectifs carbone alignés sur les connaissances scientifiques.



## Adopter les principes de l'économie circulaire



Tout au long de son cycle de vie, un immeuble mobilise d'importantes filières de matériaux (déchets de construction, matériaux de construction, déchets d'exploitation, aménagement intérieur, mobilier, etc.)

Les parties prenantes de Befimmo souhaitent que l'entreprise prenne en compte l'impact environnemental indirect de ces filières et qu'elle participe en amont à leur réduction dans le cadre de la conception et la gestion des immeubles. Pour ce faire, nous intégrons les principes de l'économie circulaire dans la gestion de chaque étape du cycle de vie d'un immeuble.

Nous accordons également une attention aux déchets d'exploitation générés par nos activités corporate.

# 100%

PART DES PROJETS<sup>1</sup>  
QUI ONT FAIT L'OBJET  
D'UN INVENTAIRE DES  
MATÉRIAUX  
**OBJECTIF : 100%**

## Approche

### IMPACT DES CHANTIERS

Les principes de l'économie circulaire sont repris dans une [charte d'achats responsables](#) et une matrice de qualité, fruits d'un partenariat entre les départements immobiliers de Befimmo (Commercial, Environment, Property Management, Services & Facilities et Project Development). Ces principes tiennent compte de critères techniques minimaux appliqués sur tous les chantiers de rénovation ou de construction, ainsi qu'aux immeubles en exploitation. La plupart de ces critères vont plus loin que les normes et réglementations en vigueur. Citons l'obligation de dresser un inventaire de réemploi, d'envisager le démontage et le futur démantèlement dès la conception et d'étudier la mise en œuvre de matériaux/d'équipements récupérés, disposant d'une certification environnementale ou encore issus de l'économie de la fonctionnalité.

Les projets de redéveloppement prennent en compte la préservation de la structure existante.

Pour les projets de (re)développement, il faut réfléchir à l'adaptabilité entre fonctions. Le choix des matériaux et des systèmes de construction doit se baser sur des calculs LCA (Life Cycle Analysis) ([Totem](#)<sup>2</sup> ou autre outil de calcul LCA). Il y a aussi lieu d'établir un passeport matériaux. Les experts en conception circulaire sont invités à faire partie de l'équipe de conception.

Les contrats de construction de Befimmo et les critères de certification environnementale ([BREEAM](#), [DGNB](#), etc.) obligent les entrepreneurs à assurer une gestion stricte des déchets et à garantir la traçabilité de ces derniers sur chantier. Toutes les parties prenantes, dont les ouvriers, s'impliquent et sont formées au tri des déchets. Ces plans de gestion des déchets sont établis par des bureaux de conseil. Dans l'optique d'assurer une bonne gestion des déchets, des coordinateurs Environnement sont nommés en appui au coordinateur BREEAM et/ou DGNB.

ZIN - Bruxelles quartier Nord



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

2. Outil développé par les pouvoirs publics belges à l'intention des grands chantiers, visant à objectiver et comparer l'impact sociétal global de scénarios de construction ou de rénovation.



### IMPACT DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

- Befimmo a mis en place un contrat de gestion des déchets qu'elle souhaite étendre à l'ensemble du portefeuille. Il consiste notamment à contrôler les quantités effectives de déchets générés, à déclarer annuellement le niveau moyen de recyclage pratiqué par immeuble et à sensibiliser au tri des déchets.
- Pour les immeubles ne relevant pas du champ d'application du contrat de gestion des déchets, Befimmo collecte et analyse les informations sur les volumes de déchets par type de traitement.

## 30.000 tonnes

DE BÉTON DÉMANTELÉ SERONT  
RECYCLÉES DANS LE NOUVEAU BÉTON DU  
PROJET ZIN

## ~18.000 tonnes

DE DÉCHETS ÉVITÉS PRÉVUS  
POUR LE PROJET PLXL

### Réalisations 2020

#### DÉCHETS DE CONSTRUCTION

En 2020, Befimmo a poursuivi ses efforts en vue de limiter les quantités de déchets générés par ses chantiers :

- Elle a dressé des inventaires de réemploi pour tous les immeubles en phase de conception afin d'optimiser la réutilisation et la valorisation sur chantier ou hors chantier, soit une réalisation à 100% de notre objectif 'Adopter les principes de l'économie circulaire'. Des procédures internes ont également été mises en place pour étendre les inventaires de réemploi à tous les chantiers de rénovation. Dans le cadre d'un projet dans le centre-ville de Bruxelles, nous avons trouvé un acheteur intéressé par 200 mètres de cloisons qui auraient sinon fini en décharge.
- Pour les projets de (re)développement en cours, Befimmo prévoit un maintien en place de structure, ce qui évitera la production d'énormes quantités de déchets. La conservation de la structure en béton existante sur le grand chantier de rénovation PLXL évitera de générer environ 18.000 tonnes de déchets par rapport à une démolition complète.
- Le démantèlement des Tours 1 et 2 du WTC s'est achevé en avril 2020. Mille tonnes de matériaux seront valorisées (p. ex. isolation, faux planchers, cloisons de bois, carrelages silex). Befimmo et l'équipe de construction ont également contacté les fournisseurs potentiels du futur bâtiment pour suggérer aux entreprises non certifiées d'envisager la certification environnementale pour l'impact de leurs produits. Fin 2020, le fournisseur de l'ensemble du béton coulé sur chantier ZIN avait obtenu la certification C2C Silver pour son béton prêt à l'emploi. D'autres futurs fournisseurs sont en passe d'obtenir des certificats C2C.
- Befimmo effectue depuis plusieurs années le suivi des déchets de construction (quantités et types de traitement) en vue d'en assurer la traçabilité.

### GESTION DES DÉCHETS DANS LES IMMEUBLES EN EXPLOITATION

Les quantités de déchets générés par les immeubles en exploitation ont sensiblement diminué en 2020, de même que leur taux de recyclage. Cependant, ces changements sont directement liés à la crise sanitaire COVID. L'analyse est donc peu pertinente.

Nous poursuivons nos efforts d'optimisation de suivi des déchets et d'augmentation de la fraction recyclée. Nous étudions le potentiel du compostage et de la collecte des déchets organiques en vue d'en instaurer le tri sélectif.

### Évaluation

Un projet de (re)développement remplit l'objectif du Plan d'Actions 2030 s'il est assorti d'un inventaire des matériaux ou a fait l'objet de la visite d'une entreprise de récupération de matériaux.

Les quantités de déchets de construction et d'exploitation sont mesurées, consolidées et comparées d'une année par rapport à l'autre, et ce afin de mesurer les progrès réalisés en matière de recyclage et de réemploi.

Befimmo est consciente que l'évaluation de l'intégration des principes de l'économie circulaire dans ses projets est encore perfectible, et y réfléchira davantage l'année à venir.

ZIN - Bruxelles quartier Nord





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

## Utiliser l'eau de manière rationnelle



L'utilisation de l'eau mobilise moins d'attention que l'énergie. En Belgique, cette ressource reste abondante, facilement accessible et bon marché, mais au cours du cycle de vie d'un immeuble, sa consommation a un impact écologique important.

Pendant la phase de construction, la consommation d'eau peut être importante. Les grands chantiers de construction peuvent nécessiter un pompage temporaire ou permanent pour rabattre la nappe phréatique. Des milliers de mètres cubes d'eau non potable, mais propre sont alors déversés dans le réseau d'égouts public et les stations d'épuration.

# 213 l/m<sup>2</sup>

CONSUMMATION  
SPÉCIFIQUE D'EAU  
OBJECTIF :  
226,5 L/M<sup>2</sup> D'ICI 2030

Les systèmes de collecte et de gestion des eaux de pluie seront une conséquence logique de tout projet, pour réduire les consommations d'eau de ville et désengorger les égouts où les surfaces perméables sont limitées.

En phase d'exploitation, la majeure partie de la consommation d'eau des immeubles du secteur tertiaire est imputable aux besoins des sanitaires et de la climatisation, qui exigent une eau traitée exempte de substances corrosives susceptibles d'endommager les installations techniques.

### Approche

La mise en place de systèmes de récupération d'eau dans les immeubles existants est une opération souvent complexe et onéreuse. Le manque d'espace et la configuration du réseau sanitaire et d'égouttage sont de nature à grever la rentabilité des projets et à alourdir le bilan écologique global.

Dès lors, dans tous ses projets de (re)développement, Befimmo veille à intégrer des systèmes de récupération d'eau, de détection des fuites et des dispositifs à faible consommation, conformément aux lignes directrices du référentiel [BREEAM](#) et de ses propres normes de qualité internes.

Le cas échéant, le télémonitoring et un suivi quotidien détaillé de la consommation par le Green Adviser de Befimmo viennent compléter ces mesures. Ce système ouvre la voie à une optimisation continue de la consommation et la limitation des fuites.

## Réalizations 2020

### ÉTUDES RELATIVES À LA COLLECTE DES EAUX DE PLUIE

Befimmo étudie toutes les pistes de récupération et de valorisation de l'eau de pluie. Une étude de faisabilité a été réalisée en 2020 à l'occasion du remplacement des chaudières à mazout par des modèles au gaz dans l'un de nos grands immeubles. Les difficultés techniques et les prescriptions légales dans le cadre de la réutilisation des citernes à mazout pour le stockage des eaux de pluie ont grevé lourdement les budgets. Il a fallu y renoncer, le délai d'amortissement de plus de 50 ans étant inacceptable.

### FOURNITURE D'EAU EXTRAITE DE LA NAPPE PHRÉATIQUE

Dans le cadre du projet ZIN à Bruxelles, Befimmo mettra les eaux de rabattement de nappe à la disposition des parties prenantes publiques. Cette eau disponible en permanence pourra servir à l'arrosage ou au nettoyage des lieux publics.

Befimmo entend ainsi favoriser l'intégration de ses projets dans le cadre urbain et réduire leur incidence pour la société.

### PLAN D'INVESTISSEMENT PLURIANNUEL

En complément de l'enveloppe budgétaire, et dans le cadre des projets de (re)développement de ses immeubles, d'optimisation des performances environnementales et d'anticipation des réglementations y associées, Befimmo met en œuvre un plan d'investissement pluriannuel pour optimiser les performances environnementales des immeubles en exploitation<sup>1</sup> et améliorer leur certification BREEAM In-Use. En 2020, le budget de ces travaux, pleinement intégrés dans le fonctionnement interne de la société via sa matrice qualité, s'est établi à 0,4 million €.

Triomphe - Bruxelles décentralisé



1. Remplacement des anciennes installations techniques par des modèles moins énergivores, déploiement de nouvelles technologies de gestion des équipements, installation de systèmes de récupération d'eau, amélioration de l'isolation, pose de panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

### GESTION DE L'EAU

À la fin 2020, compte tenu des ventes et acquisitions réalisées dans l'année, 18 immeubles étaient équipés de systèmes de captage ou de récupération des eaux (eau de pluie – eaux grises), soit 14% de la surface totale des immeubles en exploitation.

Ces systèmes équipent aussi les immeubles ZIN et Quatuor en construction.

En 2020, plus de 6 millions de litres d'eau (eau de pluie – eaux grises) ont été récupérés et réutilisés dans les immeubles en exploitation, soit environ 5% de la consommation annuelle totale. Ce résultat, légèrement supérieur à celui des années précédentes, s'explique en grande partie par la sous-occupation des immeubles, pandémie COVID oblige. La récupération d'eau est restée stable, mais sa consommation a diminué.

À l'horizon 2030, Befimmo entend réduire de 15% la consommation d'eau de son portefeuille par rapport à 2016 (hors valeurs 2020, non représentatives). Elle continuera à surveiller les consommations, à remplacer les installations obsolètes par des équipements performants et à sensibiliser les utilisateurs et les entreprises de maintenance.

Certes, la consommation d'eau spécifique en 2020 a été inférieure à celle des années précédentes, mais pas de manière significative.

Le COVID a augmenté la fréquence et l'intensité du nettoyage, mais le facteur le plus significatif a été la baisse de fréquentation des immeubles pendant les confinements.

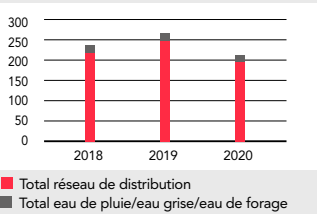
### Évaluation

Toutes les données et les informations relatives à la consommation d'eau du portefeuille proviennent (i) de sociétés de services publics, (ii) d'entreprises de maintenance, (iii) de la télésurveillance de la consommation, (iv) de gestionnaires internes et (v) des occupants des immeubles. Elles sont enregistrées dans une base de données interne qui peut établir des rapports détaillés utiles à l'analyse comparative, à la réflexion stratégique, à l'information des occupants et à la prise de décision.

Le télémonitoring concerne désormais une grande majorité des immeubles que Befimmo maîtrise et où elle peut prendre les mesures qui s'imposent pour limiter les fuites et optimiser la consommation d'eau. Le Green Adviser Befimmo assure aussi un suivi détaillé et quotidien des consommations d'eau.

Befimmo continuera à étudier toutes les pistes de récupération d'eau dans l'ensemble de son portefeuille, tant pour les nouveaux projets que dans ses immeubles existants.

#### CONSOMMATION D'EAU (L/M²)



Tour Paradis - Liège



## Réduire la pression sur la biodiversité



Face à l'essor démographique, à la densification urbaine et à la pression immobilière que connaissent nos territoires, la protection de la nature et des espaces verts est un véritable défi et un enjeu majeur.

Nos priorités absolues ? Concilier nature et urbanisme, repenser l'étalement urbain, favoriser l'infiltration des eaux dans le sol, s'adapter au changement climatique et placer l'humain, la qualité de vie et la santé au cœur des développements.

Les espaces verts urbains, aux abords des immeubles, des intérieurs d'îlots, sur les façades et sur les toits, même petits et privés, sont autant d'écosystèmes appréciables, susceptibles d'accueillir la nature en ville.

## En cours

ÉTUDIER LA GESTION DE  
LA BIODIVERSITÉ SUR  
DIFFÉRENTS SITES ET GÉRER  
LA BIODIVERSITÉ DU SITE DE  
L'ENTREPRISE

### OBJECTIF :

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

## Approche

La grande majorité des immeubles de Befimmo sont implantés dans de grandes villes ou des agglomérations denses. Les parcelles où sont implantés ces immeubles sont dans leur grande majorité mitoyennes. Elles occupent généralement toute la surface au sol disponible, laissant peu d'espace vide ou de marge à la nature et la biodiversité.

En réservant une place privilégiée à la nature et à la faune dans son approche globale, Befimmo allège son impact environnemental et participe à l'amélioration de la biodiversité et de la qualité de vie des occupants des immeubles.

Dans ses immeubles en exploitation, elle accorde une attention particulière à l'aménagement et à la bonne gestion des espaces verts (aussi petits soient-ils). Elle prévoit des clauses en ce sens dans les contrats d'entretien standard et applique les critères de protection de la biodiversité de sa matrice de qualité lors de la réalisation de travaux de petite envergure.

À l'heure de prendre en compte la biodiversité dans ses projets de (re)développement, elle s'appuie notamment sur les certifications environnementales [BREEAM](#) et [DGNB](#). Dans ce contexte, elle fait appel à des agronomes et des architectes paysagistes spécialisés.

## Réalizations 2020

### ÉTUDE DU POTENTIEL DE BIODIVERSITÉ

Au cours de l'exercice 2020, Befimmo a réalisé une étude sur le potentiel de biodiversité de l'ensemble de son portefeuille. Cette approche systématique et cohérente, réalisée avec l'aide d'un agronome, s'est déroulée en deux temps :

- 1) Identification des sites présentant un potentiel de développement de la biodiversité
- 2) Étude détaillée des mesures à mettre en œuvre sur les sites à fort potentiel

La première phase a permis d'identifier 29 sites présentant un potentiel intéressant. Befimmo y a épinglé neuf sites prioritaires. Ceux-ci feront l'objet d'études détaillées en 2021, avant la mise en œuvre de mesures d'amélioration également prévues pour l'année à venir.

### INTÉGRATION DE CRITÈRES DE BIODIVERSITÉ DANS LES PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Dans tous les projets de (re)développement réalisés en 2020 et relevant du référentiel [BREEAM](#), nous avons obtenu 100% des points accordés au poste 'utilisation des sols et écologie'.

Dans le cadre d'un projet de rénovation de l'étanchéité d'une toiture de 8.000 m², l'aménagement des espaces verts a porté sur un choix d'espèces propice à l'installation d'une flore indigène diversifiée. Une manière de favoriser la biodiversité dans un environnement urbain dense.

### RENOUVELLEMENT DU LABEL BIODIVERSITÉ DE L'IMMEUBLE GOEMAERE

Le label de biodiversité [Eve®](#) est destiné à valoriser les pratiques écologiques dans la gestion des espaces verts. Décerné en 2011 à l'[immeuble Goemaere](#) par le comité de labellisation 'Espace Végétal Écologique', il a été renouvelé en 2020.

## Évaluation

Depuis 2010, Befimmo a mis en place un Système de Gestion Environnemental (SGE) fondé sur la norme ISO 14001. Garant d'une approche systématique des enjeux environnementaux, il participe à la mise en œuvre et au suivi durables de ses engagements.

L'étude du potentiel de biodiversité des immeubles en exploitation a démontré que Befimmo avait une marge de progression en matière de préservation de la nature et des espaces verts dans son portefeuille. La mise en œuvre de mesures d'amélioration sur les neuf sites pilotes donnera des résultats concrets dès 2021. Les 29 sites identifiés durant la première phase feront l'objet d'une attention particulière d'ici à 2030.

Pour les projets de (re)développement, la mise en œuvre des référentiels [BREEAM](#) et [DGNB](#) fonctionne bien. Ce dernier pourrait s'enrichir d'une liste des espèces les plus adaptées aux toitures végétalisées

Goemaere - Bruxelles décentralisé





## Promouvoir les pratiques d'achat durables

12 CONSOMMATION  
ET PRODUCTION  
RESPONSABLES



En tant qu'opérateur immobilier, les activités de Befimmo nécessitent de nombreux achats de biens et services. La plupart des achats de biens sont liés aux projets immobiliers et concernent surtout l'achat de matériaux de construction. Cependant, Befimmo achète aussi du mobilier et des fournitures de bureau (siège et activités). Les principaux services auxquels Befimmo fait appel sont ceux de sociétés de maintenance et de conseil.

100%

PART DES FOURNISSEURS QUI  
ONT ÉTÉ ÉVALUÉS SUR LEURS  
ASPECTS ESG

**OBJECTIF :**

**100% D'ICI 2022**

En cours

IMPLÉMENTATION DES  
ACTIONS SPÉCIFIQUES  
AFIN DE CHALLENGER  
LES FOURNISSEURS SUR  
LES QUESTIONS ESG

**OBJECTIF : 2023**

La production et l'utilisation de ces biens et services mobilisent des ressources naturelles et énergétiques ayant un impact important sur l'environnement. Leur transport est également une source de pollution et de congestion du trafic.

Befimmo est consciente de son impact environnemental et s'est fixé un objectif de sensibilisation de l'ensemble de sa chaîne de valeur.

### Approche et réalisations 2020

Afin d'intégrer davantage l'approche de développement durable dans sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a rédigé une [charte d'achats responsables](#) pour communiquer clairement ses attentes à ses fournisseurs. Cette charte a été publiée sur le site Internet de Befimmo au début de l'année 2018. L'adhésion à celle-ci figure désormais dans les conditions générales standard qui s'appliquent à tous ses fournisseurs. Cependant, la Société a voulu aller plus loin. Les équipes Transformation & Impact et Environnement sensibilisent les acheteurs de Befimmo en leur donnant des lignes directrices pour les critères d'achat inspirés de ceux utilisés dans le secteur public. Chaque année, tous les départements se voient rappeler ces lignes directrices et sont invités à interpeller leurs fournisseurs à ce sujet.

Enfin, depuis 2017, l'impact environnemental est intégré dans les exigences techniques minimales des immeubles. Du point de vue opérationnel, ces critères sont inclus dans une matrice de qualité. Elle est le fruit d'une collaboration entre les différents pôles immobiliers de Befimmo (Commercial, Environment, Property Management, Services & Facilities, Project Development) et reprend les exigences techniques en termes de :

- Conception
- Exploitation
- Confort et bien-être
- Performance énergétique et environnementale
- Choix des matériaux

Cette matrice est inspirée des lignes directrices que Befimmo suit dans le cadre de la certification [BREEAM](#). Elle évolue en fonction des avancées technologiques et des retours du terrain. Ces critères techniques servent systématiquement de base à l'élaboration des cahiers des charges. Les exigences de qualité (y compris les exigences environnementales) pour les techniques d'exploitation sont annexées à tous les bons de commande. Quant aux critères environnementaux, ils servent de base aux cahiers des charges pour la conception et la rénovation des immeubles.

### Évaluation

En 2020, Befimmo a travaillé avec une entreprise externe pour évaluer ses 200 principaux fournisseurs et déterminer leur prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

En bref :

- Quelque 200 des principaux fournisseurs de Befimmo ont été contactés, ce qui représente 95% des achats. Ces fournisseurs ont été choisis sur la base de la fréquence et du montant des factures par fournisseur
- Les fournisseurs ont été invités à répondre à une enquête sur la manière dont ils prennent en compte les critères ESG dans leur processus décisionnel et leurs activités quotidiennes
- 58% des fournisseurs nous ont renvoyé leur questionnaire rempli
- 58% des fournisseurs déploient ou ont déployé une stratégie environnementale pour leur entreprise et 72% se sont dotés d'une politique d'éthique et de lutte contre la corruption

En réponse à ce questionnaire, Befimmo a obtenu des informations précieuses qu'elle analysera en profondeur. En 2021, la Société formulera des actions concrètes pour informer et motiver ses fournisseurs au niveau des critères ESG.

\_\_\_\_\_ Silversquare Bailli - Bruxelles quartier Louise \_\_\_\_\_





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

# Réduire l'impact environnemental de l'équipe



Les entreprises de tous les secteurs se doivent d'adapter leurs activités et leurs produits à de nouveaux modes de pensée et de travail qui tiennent davantage compte de leur impact environnemental et sociétal.

Les entreprises ont multiplié les initiatives en vue de repenser leurs politiques et de participer à la transition vers un monde plus équitable et plus responsable. C'est une bonne nouvelle en termes d'allègement de leur impact environnemental et sociétal. C'est aussi un pas décisif dans la mise en valeur de leur culture d'entreprise auprès de leurs clients et des membres de leur équipe.

## Approche

Befimmo évalue essentiellement l'impact environnemental de son équipe selon la méthode du Bilan Carbone, en tenant compte de la consommation de papier, de la production de déchets, de la consommation d'énergie du siège social de la Société (chauffage et électricité), des déplacements en voiture de société et des déplacements professionnels en avion et en train.

Les défis liés à la mobilité des équipes sont relevés à différents niveaux de l'organigramme. Une cellule mobilité, composée de représentants des départements Transformation & Impact, Environnement et RH, prend des mesures transversales dans le

cadre du programme d'innovation. Citons des alternatives à la voiture de société et des actions de sensibilisation. Le département RH formule les avantages mobilité pour les travailleurs (packs mobilité, télétravail, plan cafétéria, mise à disposition de vélos électriques pliables, etc.).

## Réalisations 2020

Les données de consommation et de production pour l'année 2020 ne sont pas fiables en raison de la pandémie COVID. Les baisses observées sont principalement imputables au recul des déplacements et à la sous-occupation des locaux. Les nouvelles habitudes professionnelles et le télétravail ont eu un impact positif sur les habitudes de certains membres de l'équipe.

### ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Depuis 2016 et la rénovation des locaux de l'entreprise, Befimmo dans le cadre du projet SWOW, les nouvelles installations électriques font l'objet d'un regain d'attention. L'objectif est de limiter les consommations au niveau le plus bas et de pérenniser l'avantage des bonnes pratiques environnementales élaborées par Befimmo.

Depuis 2017, Befimmo surveille la consommation d'électricité des parties privatives de ses espaces pour s'assurer de leur performance.

Pendant le confinement COVID, il a fallu continuer à chauffer les espaces Befimmo tout en ventilant davantage, ce qui a entraîné une augmentation de la consommation de gaz comme dans les autres biens du portefeuille.

La consommation privée d'électricité a sensiblement diminué en raison du télétravail des employés. Cette tendance s'est confirmée dans la grande majorité des immeubles du portefeuille.

## ÉMISSIONS CO<sub>2</sub>e LIÉES AUX ACTIVITÉS PROPRES À BEFIMMO

|                                                                                                    | UNITÉS                              | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|
| Surface Befimmo Corporate                                                                          | m <sup>2</sup>                      | 1 668        | 1 668        | 1 668        | 1 668        | ✓ |
| # personnes (PP)                                                                                   | #                                   | 74           | 78           | 83           | 83           | ✓ |
| <b>Total des émissions liées à l'énergie directe</b>                                               | <b>t CO<sub>2</sub>e</b>            | <b>239,4</b> | <b>258,6</b> | <b>254,4</b> | <b>190,1</b> | ✓ |
| Dont émissions totales chauffage Befimmo                                                           | t CO <sub>2</sub> e                 | 16,9         | 18,1         | 18,6         | 17,5         | ✓ |
| Émissions PP (chauffage)                                                                           | t CO <sub>2</sub> e /PP             | 0,2          | 0,2          | 0,2          | 0,2          | ✓ |
| Émissions par m <sup>2</sup> (chauffage)                                                           | kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 10,2         | 10,8         | 11,2         | 10,5         | ✓ |
| Dont émissions voitures diesel <sup>1</sup>                                                        | t CO <sub>2</sub> e                 | 211,9        | 220,7        | 195,9        | 145,9        | ✓ |
| Dont émissions voitures essence <sup>1</sup>                                                       | t CO <sub>2</sub> e                 | 10,5         | 19,8         | 39,8         | 26,7         | ✓ |
| <b>Total des émissions liées à l'énergie indirecte</b>                                             | <b>t CO<sub>2</sub>e</b>            | <b>17,0</b>  | <b>18,0</b>  | <b>18,8</b>  | <b>17,3</b>  | ✓ |
| Dont émissions totales électricité Befimmo Goemaere                                                | t CO <sub>2</sub> e                 | 17,0         | 18,0         | 18,8         | 17,3         | ✓ |
| Émissions PP                                                                                       | t CO <sub>2</sub> e/PP              | 0,2          | 0,2          | 0,2          | 0,2          | ✓ |
| Émissions par m <sup>2</sup>                                                                       | kg/m <sup>2</sup>                   | 10,2         | 10,8         | 11,3         | 10,4         | ✓ |
| <b>Total des émissions liées aux voyages, à la consommation de papier, aux déchets<sup>2</sup></b> | <b>t CO<sub>2</sub>e</b>            | <b>46,1</b>  | <b>35,0</b>  | <b>63,7</b>  | <b>2,1</b>   | ✓ |
| Avion courte distance                                                                              | t CO <sub>2</sub> e                 | 1,5          | 1,7          | 4,4          | 0,4          | ✓ |
| Avion longue distance                                                                              | t CO <sub>2</sub> e                 | 41,1         | 25,2         | 54,7         | 0            | ✓ |
| Train à grande vitesse                                                                             | t CO <sub>2</sub> e                 | 0,7          | 0,8          | 0,7          | 0,5          | ✓ |
| Voitures autres que Befimmo                                                                        | t CO <sub>2</sub> e                 | 0,5          | 0,6          | 0,9          | 0            | ✓ |
| Consommation de papier                                                                             | t CO <sub>2</sub> e                 | 2,3          | 2,2          | 2,0          | 0,8          | ✓ |
| Production de déchets                                                                              | t CO <sub>2</sub> e                 | -            | 4,5          | 1,0          | 0,4          | ✓ |

1. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions se trouve dans la méthodologie, en page 80 du présent Rapport.

2. Le total des émissions intègre également depuis 2018 les émissions liées aux déchets de Befimmo corporate qui n'étaient pas calculées par le passé.

✓ = Vérification de l'auditeur.



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

## DÉCHETS ET CONSOMMATION DE PAPIER

Malgré la sous-occupation de ses locaux, Befimmo a continué sa lutte contre le gaspillage et son amélioration du tri des déchets.

Le meilleur déchet est celui qui n'existe pas. Befimmo encourage dès lors son équipe à consommer moins de papier et à limiter les impressions.

En 2020, la consommation de papier par employé a chuté à 10 kg, contre 54 kg en 2013. Cette forte baisse s'explique en grande partie par la situation sanitaire, qui a accéléré la digitalisation et l'échange de documents par voie électronique avec les locataires et les fournisseurs des immeubles.

## MOBILITÉ – ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>e LIÉES AU TRANSPORT (TONNES CO<sub>2</sub>e)

En 2019, le département RH avait conçu des packs 'mobility@BEFIMMO' invitant ses employés à choisir la solution de mobilité la mieux adaptée à leurs besoins. Il est possible de renoncer à sa voiture de société en échange d'un abonnement aux transports publics, d'un vélo à assistance électrique pliable ou d'un bouquet de solutions de mobilité alternatives dans le cadre d'un plan café-téria ('mychoice@BEFIMMO').

En 2020, certains membres de l'équipe qui avaient droit à un véhicule de société ont opté pour le système 'Cash for Car' et ont préféré la compensation financière au véhicule. Plus de 5% des membres de l'équipe qui avaient droit à une voiture de société ont fait ce choix en 2020, contre 0,5% à l'échelle nationale.

Pour compenser la suppression de ce système fin 2020, Befimmo a mis en place le 'Budget Mobilité' début 2021 dans l'optique de poursuivre sa politique de gestion de la mobilité multimodale.

En 2020, les membres de l'équipe ont été plus nombreux à préférer les motorisations ou carburants alternatifs pour leurs véhicules, gage d'une prise de conscience à l'heure des choix.

En 2020, les émissions moyennes par véhicule (CO<sub>2</sub>e/km) de l'ensemble du parc ont été inférieures de 5% à celles de 2016. C'est le fruit de la mise en place d'une car policy actualisée aux véhicules neufs et de remplacement.

Les émissions de CO<sub>2</sub>e liées aux véhicules ont diminué de 27%, passant de 236 tonnes en 2019 à 173 tonnes en 2020, une baisse due en grande partie aux restrictions COVID, mais qui s'explique aussi par la poursuite de la verdurisation du parc automobile. Actuellement, 7% des véhicules sont équipés d'un moteur hybride, électrique ou GNC.

Befimmo poursuit aussi sa politique de sensibilisation au sein de l'équipe. Dans le cadre de 'B-Switch' ; Befimmo a fait l'acquisition d'une flotte de vélos pliables et ultralégers à assistance électrique. Les membres de l'équipe peuvent y prétendre en partageant une place de stationnement avec un collègue. Depuis 2017, ce projet a séduit 40 membres de l'équipe.

Programmé pour 2021, le prochain déménagement de Befimmo dans son immeuble Central au centre de Bruxelles illustre parfaitement l'importance accordée à l'accessibilité multimodale de ses espaces de travail, pour les occupants de l'immeuble et son propre personnel.

Ce déménagement s'inscrit parfaitement dans sa stratégie d'intégration dans la ville. Il a été préparé par un groupe de travail interne qui a travaillé de concert avec le département des ressources humaines à l'identification d'alternatives de mobilité intéressantes pour les employés.

## Évaluation

Forte de la sensibilisation, de la communication et des actions mises en œuvre, Befimmo s'attelle inlassablement à alléger l'impact environnemental de son équipe.

La mesure de la consommation de gaz et d'électricité par équivalent temps plein est une bonne approche, mais l'idéal serait de la corrélérer au nombre d'employés en présentiel dans les bureaux. Befimmo pourrait ainsi évaluer les données de consommation énergétique actuelles et les comparer à celles de son nouveau siècle.

Le tri des déchets est désormais bien ancré dans les habitudes de l'équipe, mais il faudra encore consolider les efforts et les résultats pour réaliser l'objectif zéro déchet d'ici à 2030.

Les émissions de CO<sub>2</sub>e de l'équipe ont trait en grande partie aux déplacements des employés. La voiture reste un élément important des déplacements des membres de l'équipe. La situation centrale du nouveau siège de Befimmo et l'offre de mobilité partagée devraient limiter le recours à la voiture sans entraver les déplacements. Parmi les autres initiatives en place ou en cours de déploiement, citons un budget mobilité et le remboursement des frais de transport public.

La démarche entamée depuis plusieurs années porte ses fruits. Befimmo mettra en œuvre des actions toujours plus concrètes pour anticiper les futures normes environnementales et réduire l'impact des activités de ses équipes sur l'environnement.

**88%**

PART DES FACTURES  
ENTRANTES  
ÉLECTRONIQUES  
**OBJECTIF :**  
**100% D'ICI 2022**

**91%**

PART DES FACTURES  
SORTANTES  
ÉLECTRONIQUES  
**OBJECTIF :**  
**100% D'ICI 2022**

**14%**

PART DE L'ÉQUIPE QUI A  
CHANGÉ SA MOBILITÉ  
**OBJECTIF :**  
**40% D'ICI 2025**

**10 kg/ETP**

QUANTITÉ DE DÉCHETS  
**OBJECTIF :**  
**0 KG/ETP D'ICI 2030**



# Critères sociaux

## Prendre soin de notre équipe et des communautés où nous déployons nos activités



L'année 2020 a été marquée par la pandémie de COVID-19, qui a touché le monde entier à tous les niveaux. En ces temps exceptionnels, l'attention de Befimmo se porte avant tout sur la santé et la sécurité des membres de son équipe :

### 1. Gestion du changement et bien-être

- Contacts virtuels réguliers
- Utilisation accrue des outils de communication numérique
- Conseils, astuces et protocoles pour le télétravail et l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée
- Activités sociales virtuelles
- Formation
- Soutien informatique et logistique supplémentaire pour le travail à domicile
- Processus d'intégration spécifique pour les nouveaux collaborateurs

### 2. Cellule de crise

- Équipe de gestion et de communication de crise chargée d'effectuer le suivi quotidien/hebdomadaire de l'impact de la crise sanitaire sur l'activité

En raison de l'évolution rapide du monde du travail, l'équipe de Befimmo était bien préparée à la flexibilité et à l'adaptabilité requises pendant la crise sanitaire. Elle avait déjà été formée aux solutions informatiques bien adaptées au travail à domicile.

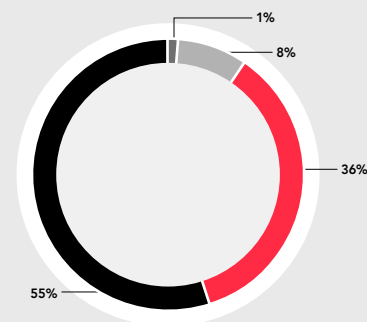
Le bien-être étant un élément clé, l'équipe de crise a lancé une enquête en ligne pour comprendre les besoins, les craintes et les enseignements de chacun. Elle a ensuite fait tout son possible pour optimiser les conditions de travail à domicile de chacun. Vous trouverez à droite un extrait de cette enquête.

Nous continuons à organiser des événements virtuels pour que l'équipe reste soudée et partage son ressenti et ses expériences.

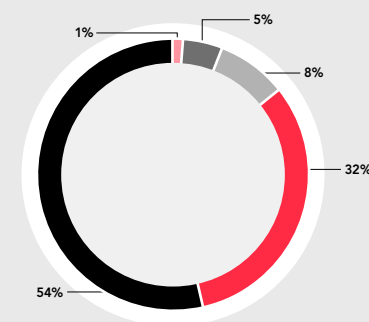
La Direction peut également suivre l'évolution du bien-être grâce à Vox Collector, un outil qui envoie aux membres de l'équipe une question quotidienne sur un éventail de sujets.

L'expérience de la pandémie nous a appris que l'équipe de Befimmo est incroyablement résiliente et flexible en toutes circonstances, et que l'amélioration et le développement continus du fonctionnement interne de l'équipe sont la clé du succès et du bien-être.

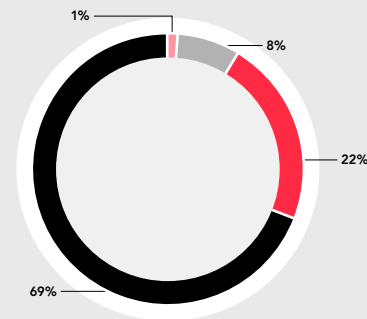
#### J'ENTRETIENS DE BONNES RELATIONS AVEC MON ÉQUIPE/MON MANAGER



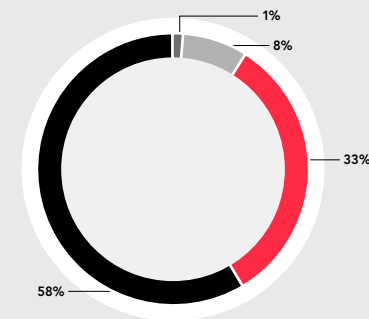
#### LE CONTACT AVEC MES COLLÈGUES ME MANQUE



#### JE SUIS CONVAINCU(E) QUE BEFIMMO ORGANISERA UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL AUSSI SÛR QUE POSSIBLE



#### JE SUIS CONFIANT(E) QUANT À L'AVENIR DE BEFIMMO



■ Tout à fait d'accord  
 ■ Un peu d'accord  
 ■ Mitigé  
 ■ Pas tout à fait d'accord  
 ■ Pas du tout d'accord



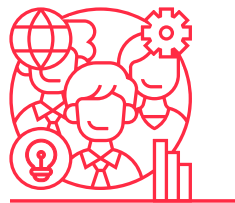
MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

## Les trois fondements de notre philosophie RH

*BEFIMMO EST UNE ÉQUIPE STABLE ET EXTRÊMEMENT IMPLIQUÉE. SES VALEURS - PROFESSIONNALISME, IMPLICATION, ESPRIT D'ÉQUIPE, APPROCHE HUMAINE ET EXEMPLARITÉ - SE VIVENT AU QUOTIDIEN. ELLES SOUS-TENDENT ÉGALEMENT CHACUN DES TROIS FONDEMENTS DE NOTRE PHILOSOPHIE RH.*



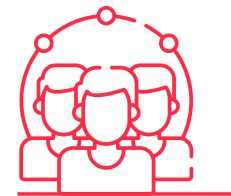
### Talents

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



### Bien-être

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



### Communauté

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

# 56%

NIVEAU DE  
PARTICIPATION AUX  
GROUPE DE TRAVAIL  
TRANSVERSAUX  
**OBJECTIF :**  
**75% D'ICI 2030**



## Talents

### Développer l'équipe, individuellement et collectivement

- Un accent important est mis sur la formation, qu'elle soit orientée métier, 'soft skills' ou développement personnel, innovation, sécurité, IT, langues ou environnement. Chaque nouveau collaborateur est formé à la [Politique de Développement Durable](#) de Befimmo.
- Des possibilités de mobilité interne et la gestion des talents, garantissent un 'turnover' limité et une motivation élevée.
- En plus d'un dialogue permanent, nous effectuons une évaluation annuelle de toute l'équipe, orientée vers la communication et le développement de l'équipe.

### Identifier, attirer et retenir les bonnes personnes

- Notre politique de recrutement est fondée tout autant sur le partage des valeurs, que sur les 'soft skills' et les compétences techniques.
- Nous avons une politique salariale alignée, ouverte et diversifiée. Celle-ci comprend, outre les éléments de rémunérations, un ensemble d'avantages extra-légaux tels qu'un régime de pension complet, une large couverture en matière de soins de santé, une mobilité flexible, ainsi que des avantages collectifs liés au bien-être.
- Befimmo reste ouverte à la discussion lorsqu'un membre de l'équipe souhaite adapter ses heures de travail ou son horaire.

### Encourager la diversité et l'inclusion

- Befimmo a une parité homme-femme excellente dans son équipe (54%-46% H/F) et dans son Comité exécutif (50-50% H/F).
- Notre politique de recrutement est ouverte à la diversité et aucun critère de sélection n'est relié directement ou indirectement au genre, à l'âge, à l'origine, à la conviction religieuse ou à l'orientation sexuelle.
- Notre politique salariale garantit un traitement équitable homme-femme, fondée uniquement sur des critères 'gender-free', tels que la cohérence interne et des benchmarks sectoriels.
- Notre processus d'innovation en entreprise comprend des groupes de travail transversaux réguliers, autogérés par l'intelligence collective, ouverts à tous, et qui couvrent des sujets liés au métier, à l'innovation et à la digitalisation tels que le programme LynX.
- Nous faisons régulièrement appel à la créativité de l'équipe.
- Nous nous inspirons directement des valeurs fondamentales de Befimmo.
- Nous pratiquons une opposition explicite à toute forme de discrimination à travers un code d'éthique qui indique la position de Befimmo quant à l'importance d'un dialogue transparent et de la non-discrimination.

### Diversité

les caractéristiques visibles et non visibles de chaque individu.

### Inclusion

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

Ikaros - Bruxelles périphérie



## Faits marquants 2020

- TROISIÈME BILAN DE RÉMUNÉRATION ANNUEL, DONNANT UNE VUE GLOBALE ET TRANSPARENTE À CHAQUE MEMBRE DE L'ÉQUIPE SUR LES ÉLÉMENTS DE LEUR PACKAGE
- PREMIÈRE ÉDITION DU PLAN CAFÉTÉRIA 'MYCHOICE@BEFIMMO'
- PRÉPARATION DES ÉLECTIONS SOCIALES, QUI ONT LIEU TOUS LES QUATRE ANS. EN 2020, CE PROCESSUS A ÉTÉ ARRÊTÉ EN RAISON DE L'ABSENCE DE CANDIDATS



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

**94** membres de  
l'équipe<sup>1</sup>

DONT TOUS BÉNÉFICIENT D'UN  
STATUT D'EMPLOYÉS ET D'UN  
CONTRAT À DURÉE INDÉTERMINÉE

**54%** hommes  
**46%** femmes

MIXITÉ

**9,3** heures<sup>2</sup>

DE FORMATION PAR PERSONNE POUR  
UN BUDGET MOYEN DE 722,36 €/AN  
(IT ET LANGUES COMPRIS)

**15** nouveaux membres  
de l'équipe

– 9 HOMMES ET 6 FEMMES  
– ÂGE MOYEN DE 36 ANS  
– NEW HIRE RATE EPRA : 15,96%

**6,02** années

ANCIENNETÉ MOYENNE

**7** départs

– DONT 4 HOMMES ET 3 FEMMES  
– DONT 1 DÉPART À LA PENSION,  
4 DÉMISSIONS ET  
2 LICENCIEMENTS  
– ÂGE MOYEN DE 41 ANS  
– TURNOVER RATE EPRA : 7,45%

**100%**

DE COLLABORATEURS ÉVALUÉS  
ANNUELLEMENT

**-12,23%**WAGE GAP POUR LES MANAGERS<sup>3</sup>**2** cas

DE MOBILITÉ INTERNE

**41** ans

ÂGE MOYEN



Silversquare Bailli - Bruxelles quartier Louise



DEPUIS 2016, BEFIMMO SOUTIENT ACTIVEMENT LES DIX PRINCIPES DU GLOBAL COMPACT DES NATIONS UNIES, INCLUANT LE RESPECT DES DROITS DE L'HOMME, LES NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL, LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION. AINSI, LA SOCIÉTÉ S'ENGAGE À SUIVRE CES PRINCIPES À TRAVERS SA STRATÉGIE, SA CULTURE ET SES OPÉRATIONS QUOTIDIENNES, ET DE LES PROMOUVOIR DANS SA ZONE D'INFLUENCE.

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

2. En raison du COVID, les heures de formation externe ont considérablement diminué. Les formations internes sur les nouveaux outils informatiques, par exemple, ne sont bien sûr pas prises en compte.

3. L'exercice a été effectué sur la population des managers qui est la seule à offrir un bon niveau de comparabilité en termes de niveau de responsabilité.

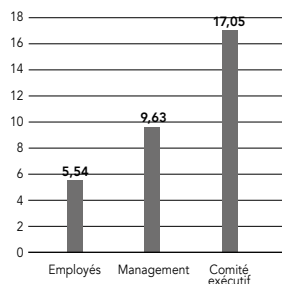


MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

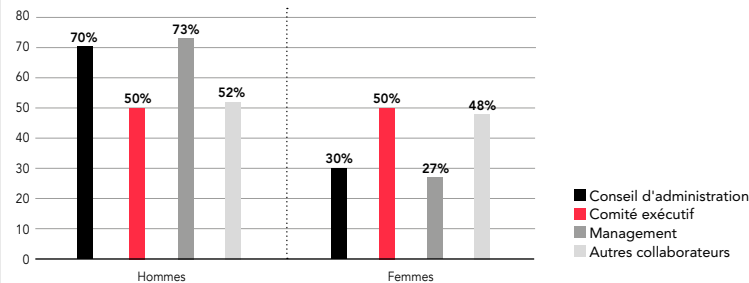
ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

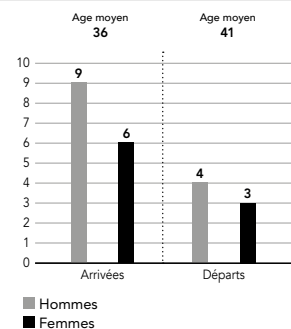
## ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)



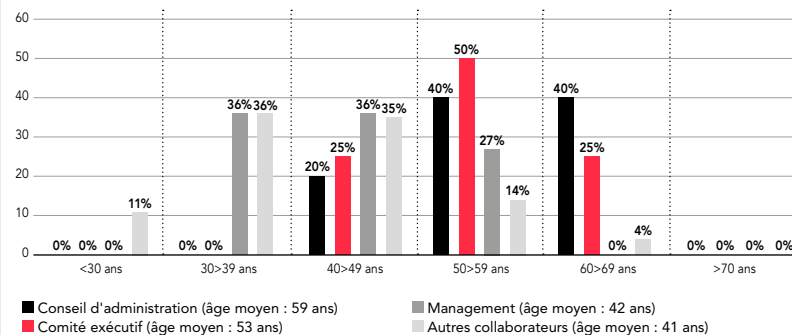
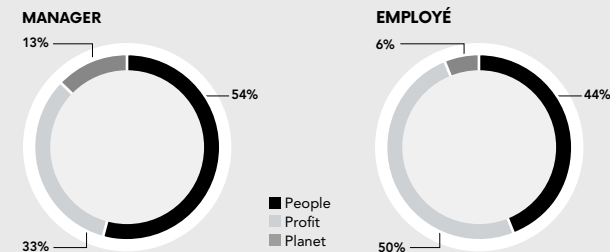
## RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



## ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



## RÉPARTITION ÂGE (%)

RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATIONS  
EN DEHORS DES HEURES DE LANGUE ET D'ITCe que disent nos  
collaborateurs<sup>1</sup>...

## LA CULTURE D'ENTREPRISE

- OUVERTE/AXÉE SUR L'INDIVIDU
- ÉVOLUTIVE/INNOVANTE

## LE MANAGEMENT

- HUMAIN/JUSTE/ORGANISÉ
- IMPLIQUÉ

## L'AMBIANCE DE TRAVAIL

- POSITIVE/AGRÉABLE

## VOTRE JOB

- PASSIONNANT
- VARIÉ

LES POSSIBILITÉS DE CONTRIBUER  
À LA SOCIÉTÉ

- ÉLEVÉES/EN DÉVELOPPEMENT
- ACCESSIBLES À TOUS

1. Réponses les plus fréquemment citées en rapport avec les termes évoqués.



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLESENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSERENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

## Bien-être

### Créer un cadre agréable

- Une thématique omniprésente chez Befimmo.
- Nous créons des bureaux ergonomiques et bien équipés qui répondent aux besoins de chaque membre de l'équipe.
- Nous mettons en place des groupes de travail transversaux qui réfléchissent à des projets à tester en incubateur dans nos propres bureaux.
- Nous portons une attention particulière à la convivialité dans les bureaux et des occasions de rencontre sont encouragées autour de plaisirs simples et sains.
- Nous avons une politique de flexibilité spatio-temporelle qui permet à chacun de trouver son équilibre. Les membres de l'équipe ont également la possibilité de travailler dans un centre de coworking Silversquare. Nous utilisons le réseau de bâtiments Befimmo pour répondre aux besoins occasionnels ou temporaires de l'équipe.
- Befimmo analyse actuellement un cadre pour le travail à domicile.
- Une offre étendue de services pour faciliter la vie des membres de l'équipe est mise en place.

### Veiller à la santé et sécurité de l'équipe

- Befimmo se concentre sur la sécurité, au bureau et dans nos immeubles, et offre de nombreuses formations sur ces thématiques.
- Notre 'Employee Assistance Programme' est ouvert à tous (accompagnement psychologique, juridique, prévention burn-out). Des communications concernant ce programme sont publiées régulièrement.
- Nous offrons un accès préférentiel à des abonnements sportifs flexibles et variés (Gymbib) pour toute l'équipe.
- Nous proposons un portefeuille d'avantages extra-légaux en cas de coups durs (assurances médicales + incapacité de travail).

### e.Motion

Befimmo déménage son siège social en 2021 vers le bâtiment Central, situé juste en face de la Gare Centrale.

Ces nouveaux bureaux illustrent à 100% la vision que Befimmo défend chaque jour auprès de ses clients. Ce déménagement nous permettra de nous rapprocher de Silversquare et d'ainsi vivre au quotidien l'expérience de notre modèle hybride.

Ce projet de déménagement est une superbe opportunité de travailler sur un vrai projet collectif et collaboratif, basé sur la co-création et sur la transversalité entre les différents départements. Pour y arriver, 8 groupes de travail ont été mis sur pied. Les membres de l'équipe ont pu s'inscrire au groupe de leur choix. Ces groupes ont pour rôle de challenger le projet, d'être un lieu de réflexion constructif et de questionnement autour du projet et de faire des propositions concrètes. Ils agissent donc comme ThinkTank en apportant des idées innovantes.

# 0

**plainte***EN MATIÈRE D'EMPLOI*

# 1,4%

*DE TAUX D'ABSENTÉISME COURT TERME**– COMPARATIVEMENT À 2,7% DE TAUX MOYEN EN BELGIQUE**– TAUX D'ABSENTÉISME EPRA : 5,0%*

# 2

**accidents***DE TRAVAIL*

# 0,0%

*INJURY RATE (EPRA)*

# 25,5

**heures***DE FORMATIONS LIÉES À LA SÉCURITÉ EN 2020 (EX : FORMATIONS ÉQUIPIERS DE PREMIÈRE INTERVENTION, SÉCURITÉ SUR CHANTIER, BA4, SECOURISME, ETC.)*

# 0,0%

*LOST DAY RATE (EPRA)*

# 4

**secouristes***DONT LE RECYCLAGE ANNUEL EST ASSURÉ*

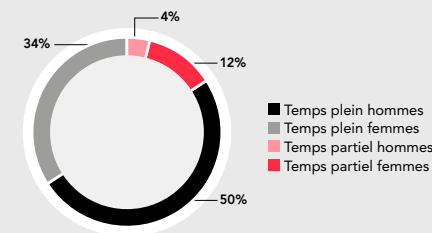
# 1

**conseiller***EN PRÉVENTION DE NIVEAU 1 ET UNE ÉTUDE DE RISQUE ANNUELLE*

# 16%

*DE TEMPS PARTIELS*

- CONTRACTUELS, CRÉDITS TEMPS ET CONGÉ PARENTAL PARTIELS
- DONT 4 HOMMES ET 11 FEMMES
- AVEC LES MÊMES AVANTAGES EXTRA-LÉGAUX





## Initiatives et partenariats



Le B+ est un comité créé par notre équipe et pour l'équipe. Ce comité organise des activités sportives, culturelles, festives, familiales et caritatives. En chiffres pour 2020 :

- 10 années d'existence
- 13 membres organisateurs
- Plusieurs événements, la plupart d'entre eux en virtuel
- Trois récoltes (deux récoltes de vêtements, une récolte de vivres)
- Deux collectes de sang



Le réseau d'entreprises [Be.Face](#) mutualise ses ressources pour promouvoir l'intégration des groupes vulnérables dans la société et le travail, par des actions locales concrètes et un partenariat avec les acteurs locaux.

2020 était la cinquième année d'adhésion à Befimmo. Quatre personnes de notre équipe ont joué le rôle de mentors pour des étudiants ou des adultes en situation d'emploi précaire depuis le début de notre membership.

## Communauté

### Maintenir un dialogue permanent

- Nous portons une attention particulière à la communication interne, incluant l'intranet, l'écran d'information, les canaux informels comme Yammer, et les présentations régulières des réalisations à toute l'équipe.
- Nous organisons une enquête de satisfaction auprès de l'équipe tous les deux ans.
- Un processus de rapport d'étonnement - introduit depuis 2017 - regroupe les premiers constats des nouveaux collaborateurs.

### Resserrer les liens et vivre de belles choses ensemble

- Un Comité B+, créé et animé par des membres de l'équipe et soutenu par le management, organise des activités comme des défis sportifs, des concours de photos, des sessions de mindfulness, des quiz, ou encore des cours de cuisine virtuels.
- Nous partageons et fêtons une culture franche du succès.
- Nous organisons régulièrement des événements en équipe, juste pour le plaisir d'être ensemble.

### Mener des actions sociales

- À côté des activités festives pour l'équipe, le Comité B+ a organisé 2 récoltes de vêtements ainsi qu'une récolte de nourriture pour la Croix-Rouge. Cette dernière récolte nous a permis de créer 112 Xmas Boxes à destination des sans-abris.
- En mai, toute l'équipe a couru, marché, ou fait du vélo pour la Croix-Rouge d'Auderghem. Cette année, outre les actions sportives, les membres de l'équipe ont également pu collecter des fonds en rendant service à des personnes.
- Befimmo était toujours un membre actif au sein de l'association Be.Face, avec du parrainage et la participation à des ateliers.
- Befimmo a participé à l'action solidaire 'Connected Smiles', avec le don de 29 smartphones. Les smartphones et tablettes sont reconditionnés et distribués aux personnes dans le besoin qui bénéficient également d'une aide pour apprendre à utiliser ces appareils.

Silversquare Zaventem - Bruxelles périphérie





# Critères de gouvernance

## Se comporter de manière éthique



Une entreprise se doit de mettre en œuvre des politiques et des pratiques sur des matières potentiellement sujettes à controverse comme la corruption, la discrimination ou la responsabilité sociétale.

L'un des principaux objectifs de Befimmo est de prévenir et de limiter le nombre d'infractions dans ces domaines et de faire respecter des normes éthiques internes exemplaires.

En tant que société cotée en bourse et société d'investissement immobilier réglementée (SIR), Befimmo est également soumise à un corpus de règles destinées à prévenir les conflits d'intérêts et à informer les investisseurs et les organes de contrôle. Elle respecte les principes de gouvernance d'entreprise définis par le Code belge de gouvernance d'entreprise ("Code 2020").

## Approche et réalisations 2020

Befimmo a établi un ensemble de procédures et a pris des mesures pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux de l'entreprise et prévenir les risques de corruption, de comportement anticoncurrentiel, de conflits d'intérêts, etc.

### CHARTRE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Cette Charte de gouvernance d'entreprise et les règlements d'ordre intérieur qui y sont joints décrivent l'ensemble des règles, procédures et pratiques qui définissent la manière dont la Société est gérée et contrôlée. Befimmo a adopté le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ("Code 2020") comme code de référence et suit également les évolutions nationales, européennes et internationales pertinentes dans ce domaine.

 [TÉLÉCHARGER LA CHARTRE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE](#)

## CODE D'ÉTHIQUE

Conformément à la loi et ses statuts, Befimmo agit conformément à son intérêt social, qui inclut l'intérêt de ses parties prenantes. Elle s'engage à toujours agir, que ce soit envers ses clients, membres de l'équipe et relations d'affaires ou envers ses actionnaires, dans le respect des lois et réglementations en vigueur dans tous les secteurs économiques du pays et dans le respect de l'éthique. Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou soupçonnées de l'être.

 [TÉLÉCHARGER LE CODE D'ÉTHIQUE](#)

## PRÉVENTION DES RISQUES DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME

Befimmo a élaboré et mis en place une Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties (PAC), lui permettant de soumettre l'instauration d'une relation d'affaires avec des Clients ou la réalisation d'opérations avec des Contreparties à une évaluation préalable des risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme liés au profil du Client ou de la Contrepartie ou à l'opération concernée. Après établissement d'une relation d'affaires, un système de contrôle continu est mis en place. Le Compliance Officer et son équipe dispensent aussi régulièrement des informations et des séances de formation spéciales aux membres du personnel opérationnel.

### DEALING CODE

Le présent Code a pour but de sensibiliser ses destinataires à la réglementation sur les abus de marché (opérations d'initiés, délits d'initiés et manipulations de marché) et de rappeler, sans préjudice des règles applicables en vertu du Règlement, les obligations qui s'imposent à la Société, en qualité de société cotée émettant des instruments financiers, et à toutes les personnes qui exercent des activités au sein de la Société ou pour celle-ci, et qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations privilégiées.

 [TÉLÉCHARGER LE DEALING CODE](#)

# Implémenté

METTRE EN ŒUVRE UNE  
POLITIQUE DANS LE CADRE  
DE LA LUTTE CONTRE LE  
BLANCHIMENT DE CAPITAUX  
ET LE FINANCEMENT DU  
TERRORISME  
**OBJECTIF : 2021**

# 100%

PART DES PROJETS DE  
DIGITALISATION VÉRIFIÉS  
DANS LE CADRE DU GDPR  
**OBJECTIF : 100%**

# Implémenté

DÉVELOPPEMENT D'UNE  
SIGNATURE DIGITALE  
**OBJECTIF : 2020**



## PROTECTION DES DONNÉES

Le Règlement général sur la Protection des Données (RGPD) est entré en vigueur en 2018. Il vise à protéger le droit fondamental des individus à la protection de leurs données personnelles. Dans ce cadre, Befimmo a mis en place une politique de protection des données à caractère personnel couvrant toutes ses activités. Elle a passé des accords spécifiques de protection des données avec des fournisseurs, les sous-traitants, les contreparties, etc. Le Compliance Officer et son équipe dispensent régulièrement des séances d'information et de formation aux membres du personnel opérationnel. De plus, Befimmo a opté pour une approche 'compliance-by-design' dans le développement de ses activités. La politique de protection des données de Befimmo est entrée en vigueur le 25 mai 2018. Elle fait régulièrement l'objet d'une évaluation tenant compte de toute évolution commerciale ou réglementaire pertinente.

 **TÉLÉCHARGER**  
LA POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ

## RÈGLEMENT DE L'AUDIT INTERNE

L'audit interne est une fonction interne, indépendante et permanente de la Société, conçue pour examiner et évaluer toutes les activités de la Société dans le but d'améliorer l'efficacité opérationnelle, la gestion des risques et les systèmes de contrôle interne. Le règlement de l'audit interne est établi par le Comité d'audit et fait partie intégrante de la charte de gouvernance d'entreprise adoptée par le Conseil d'administration.

 **TÉLÉCHARGER**  
LE RÈGLEMENT DE L'AUDIT INTERNE

## POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Befimmo a pleinement intégré les principes de la Responsabilité Sociétale dans sa stratégie globale et ses activités quotidiennes en anticipant les évolutions économiques, sociétales, de gouvernance et environnementales. Au fil des années, elle a construit une stratégie de développement durable basée sur les thématiques considérées comme matérielles pour Befimmo et ses parties prenantes.

 **TÉLÉCHARGER**  
LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## PRINCIPES DES RESSOURCES HUMAINES

Befimmo applique des pratiques éthiques dans sa gestion des ressources humaines et son recrutement, en veillant à la diversité et à l'inclusion.

Befimmo est ouverte à la diversité, sans critères de sélection liés directement ou indirectement au sexe, à l'âge, à l'origine ethnique, aux convictions ou à l'orientation sexuelle. Le traitement équitable des hommes et des femmes est garanti par une politique de rémunération basée uniquement sur des critères non liés au sexe, tels que la cohérence interne et les références sectorielles.

Une opposition explicite est faite à toute forme de discrimination par le biais du Code d'éthique, ce qui démontre l'engagement de Befimmo en faveur d'un dialogue transparent et de la non-discrimination.

Au cours de l'exercice 2020, il n'y a eu aucune plainte liée à l'emploi et aucun cas de discrimination.

Silversquare Delta - Bruxelles décentralisé





MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

## Communiquer de manière transparente



Depuis des années, Befimmo porte une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières.

La Société a constaté un intérêt croissant des investisseurs pour les questions ESG et de développement durable. Les critères ESG sont de plus en plus intégrés dans les processus d'investissement.

Befimmo comprend l'importance d'une communication transparente sur ces questions et a dédié une équipe à la réalisation des rapports extra-financiers. Elle a augmenté sa participation aux évaluations afin d'être aussi transparente que possible en ce qui concerne ses critères ESG.

3

**NOMBRE DE  
PARTICIPATIONS  
ANNUELLES À DES  
QUESTIONNAIRES  
D'INVESTISSEURS  
OBJECTIF :  
MIN. 2 QUESTIONNAIRES  
SUR BASE VOLONTAIRE  
PAR AN**

Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation non seulement du reporting financier, mais aussi du reporting en matière de ESG en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, et en suivant également les lignes directrices du GRI Standards ('Core') et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS à travers l'Index du contenu GRI. Ces tableaux figurent aux chapitres suivants, en page 73 et 76.



En 2020, Befimmo a remporté des prix et obtenu des scores élevés pour le reporting extra-financier :

- Befimmo a reçu 'l'EPRA Gold Award Financial Reporting' pour son Rapport Financier Annuel 2019 et 'l'EPRA Gold Award Sustainability Reporting' pour son Rapport Responsabilité Sociétale
- Befimmo a obtenu un score de 80% dans la catégorie 'Standing Investments' et 84% dans la catégorie 'Developments' auprès du GRESB, correspondant au statut de 'Green Star'
- Befimmo a obtenu le statut de 'A- Leadership' pour le questionnaire CDP
- Befimmo a obtenu un score A pour le questionnaire MSCI

Voici un aperçu des scores attribués à Befimmo au cours des années :

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

Befimmo projette de poursuivre l'analyse, de développer et d'améliorer continuellement la communication en ligne avec les référentiels en vigueur.

1. Participation volontaire de Befimmo.  
2. Nouveau système de notation (de A à D-) depuis 2016.  
3. Depuis 2020, le GRESB a séparé son score global en deux catégories différentes pour les activités immobilières : Standing investments et Developments.  
4. Le rapport de notation ESG a été remplacé par un rapport de notation des risques. En revanche, la notation des risques vise principalement à montrer le niveau de risque auquel une entreprise est exposée.



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

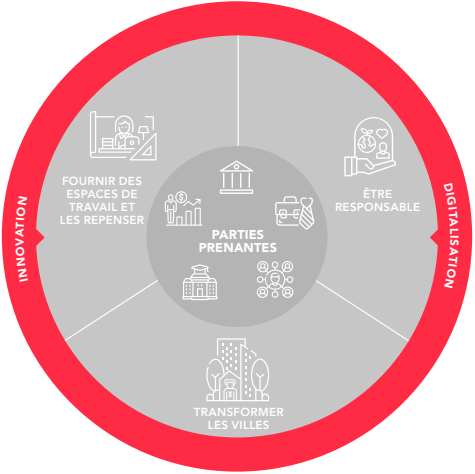
ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX



Silversquare Stéphanie - Bruxelles quartier Louise

# Moyens transversaux





# La digitalisation et l'innovation, des moyens importants pour développer notre vision

*LA DIGITALISATION ET L'INNOVATION SONT DEUX MOYENS IMPORTANTS POUR DÉVELOPPER NOTRE VISION ET NOS ATOUTS EN TANT QU'ENTREPRISE ORIENTÉE UTILISATEUR. ELLES JOUERONT UN RÔLE MAJEUR DANS LA RÉALISATION DES OBJECTIFS DE NOTRE PLAN D'ACTIONS 2030.*

## La stratégie de digitalisation et d'innovation de Befimmo s'articule autour de quatre axes :

### 1 Solutions digitales pour les prospects et les clients

Notre objectif est d'offrir des espaces de travail flexibles et interconnectés à tous les clients, quelle que soit leur envergure ou leur taille. La digitalisation nous aidera à soutenir la vie professionnelle des entreprises, des entrepreneurs, et de leurs équipes, petites et grandes, en tant que partenaire de croissance, et à faciliter l'évolution de manière flexible. Les solutions digitales que nous développons nous permettront de mesurer la satisfaction de nos clients, de mieux comprendre et donc de répondre à leurs besoins en constante évolution ainsi que de communiquer régulièrement avec l'utilisateur final.

### 2 Solutions digitales pour les équipes internes

La digitalisation de l'organisation interne de Befimmo aidera nos équipes à concentrer leurs efforts sur des résultats qualitatifs qui sont pertinents pour les clients, les partenaires et les utilisateurs de l'immeuble. Elle automatise les processus, ce qui permet aux membres de l'équipe de se concentrer sur les tâches à plus forte valeur ajoutée. Mais cela va au-delà de l'efficacité technique : les solutions digitales améliorent considérablement l'état d'esprit, le mode de fonctionnement et l'agilité de l'équipe.

### 3 Solutions digitales pour les immeubles

Dans la phase de conception, Befimmo adopte l'approche BIM (Building Information Management) pour mieux maîtriser les coûts, améliorer les performances de l'immeuble et garantir un flux de données cohérent tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

Dans la phase opérationnelle, la digitalisation rassemble des initiatives et des technologies spécifiques qui rendent les immeubles 'SMART'.

### 4 Solutions d'open innovation'

L'innovation contribuera à façonner le monde du travail hybride de demain d'une manière intelligente, progressive et durable. Nous pensons qu'elle doit se faire en collaboration, par le partage et l'échange avec des experts, des spécialistes, des autorités publiques et des collègues de divers secteurs et disciplines. Nous devons réfléchir collectivement à des thématiques sociétales qui nous concernent tous et parvenir à des solutions pratiques. C'est pourquoi nous participons activement à des débats et à une Smart Cities Chair, et sommes des membres dynamiques de nombreuses associations de technologie, d'immobilier et de construction.

Nous nous sommes récemment associés à Co.Station, pour créer l'écosystème Co.Building, dans lequel une vingtaine d'entreprises de tailles différentes abordent des thèmes tels que les bâtiments intelligents et les nouvelles technologies.



MOTEUR : INTERAGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

ENGAGEMENT 1 :  
TRANSFORMER LES VILLES

ENGAGEMENT 2 :  
FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ENGAGEMENT 3 :  
ÊTRE RESPONSABLE

MOYENS TRANSVERSAUX

Afin de développer ces solutions digitales, Befimmo a rassemblé ses projets de transformation digitale sous la bannière du 'programme LynX'. Ce programme garantit la conformité des projets à la vision et aux valeurs de Befimmo. Approché de manière collaborative, il fournit aux équipes un mode de travail basé sur des méthodologies de type Agile et Lean, visant à améliorer l'expérience utilisateur, sans créer de besoins inutiles. Il est coordonné par une équipe multidisciplinaire interne, s'appuyant sur des partenariats avec des organisations spécialisées externes.

Au cours de l'exercice, Befimmo a réalisé des activités de R&D relatives au potentiel de différents marchés ainsi qu'à l'évolution de l'environnement de travail et des nouveaux services à proposer à ses locataires. En 2020, Befimmo a également dédié une partie de ses activités R&D à l'accompagnement de sa transformation digitale. Elle souhaite s'adapter à une nouvelle réalité numérique qui apporte les outils et solutions nécessaires pour renforcer les objectifs à long terme qu'elle s'est fixés, tant dans sa stratégie globale que dans son organisation interne à travers la création de liens.

1.180.000 €

ENSEMBLE DES RESSOURCES  
CONSCRÉES À LA RECHERCHE  
ET AU DÉVELOPPEMENT

Befimmo a lancé ces dernières années différents projets transversaux liés à l'innovation et/ou à la digitalisation. Il s'agit d'une approche participative visant à impliquer l'équipe dans les engagements au cœur de l'activité de Befimmo. L'équipe est invitée à rejoindre des groupes de travail qui ont pour but de développer un projet qui leur tient à cœur afin que, dans une démarche d'intelligence collective, ils puissent proposer et mettre en œuvre ces projets.

En 2020, l'ensemble des ressources consacrées à la recherche et au développement est de 1.180.000 €.



ZIN - Bruxelles quartier Nord

# PLAN D' ACTIONS 2030

---



Triomphe - Bruxelles décentralisé



# Transformer les villes

| ESG | ODD PRINCIPAUX | AMBITION                                                  | ACTION                                                                                                                                              | RÉSULTAT 2019 | RÉSULTAT 2020 | OBJECTIF                                                                      | HORIZON |
|-----|----------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| S   |                | Intégrer l'immeuble dans la ville                         | Être en dialogue avec les différents groupes de parties prenantes                                                                                   | 94%           | 97%           | 100% des projets <sup>1</sup> réalisés en dialogue avec les parties prenantes | 2021    |
|     |                |                                                           | Ouvrir les immeubles sur la ville et sa communauté                                                                                                  | 94%           | 97%           | 100% des projets <sup>1</sup> ouverts sur la ville                            | 2030    |
| E   |                | Mettre à disposition des immeubles facilement accessibles | Investir à proximité des centres de transport public<br>Investir dans des centres de mobilité si aucun système de transport public n'est disponible | 62%           | 67%           | 100% du portefeuille qui offre de réelles solutions de mobilité               | 2030    |



# Fournir des espaces de travail et les repenser

| ESG | ODD PRINCIPAUX | AMBITION                        | ACTION                                                                                                   | RÉSULTAT 2019 | RÉSULTAT 2020 | OBJECTIF                                                                                                  | HORIZON  |
|-----|----------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| S   |                | Créer et animer des communautés | Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre                                             | 16 800 m²     | 28 000 m²     | 51 800 m² d'espace de coworking                                                                           | 2023     |
| E,S |                | Fournir des actifs de qualité   | Construire des immeubles flexibles et adaptables                                                         | 49%           | 50%           | 100% projets <sup>1</sup> adaptables                                                                      | 2030     |
|     |                |                                 | Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté                                                           | 1             | 1             | 0 incidents impliquant des personnes                                                                      | Continue |
|     |                |                                 |                                                                                                          | 92%           | 81%           | 100% des inspections effectuées sur la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage | Continue |
|     |                |                                 | Créer des projets innovants : promouvoir la durabilité et les améliorations techniques et technologiques | 75%           | 78%           | 100% des projets <sup>1</sup> innovants                                                                   | 2025     |
|     |                |                                 | Obtenir des certifications d'immeubles                                                                   | 97%           | 100%          | 100% des projets <sup>1</sup> certifiés                                                                   | 2030     |

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



# Être responsable

| ESG   | ODD PRINCIPAUX                                                                                                                                                      | AMBITION                                                                                                                   | ACTION                                                                                                                                                                     | RÉSULTAT 2019                            | RÉSULTAT 2020                            | OBJECTIF                                                                     | HORIZON  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| E     |   | Combattre le changement climatique et ses impacts                                                                          | Réduire les émissions de CO <sub>2</sub> e liées à la consommation d'énergie des immeubles                                                                                 | 25,8 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 24,1 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 19,9 Kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>                                     | 2030     |
| E     |                                                                                    | Adopter les principes de l'économie circulaire                                                                             | Maintenir les éléments existants et réutiliser le matériel                                                                                                                 | 96%                                      | 100%                                     | 100% des projets <sup>1</sup> ont fait l'objet d'un inventaire des matériaux | Continue |
| E,S,G |                                                                                    | Promouvoir les pratiques d'achat durables                                                                                  | Évaluer et aider les fournisseurs dans leurs efforts pour se conformer aux exigences en matière d'achats responsables                                                      | 6%                                       | 100%                                     | 100% des fournisseurs ont été évalués sur leurs aspects ESG                  | 2022     |
|       |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                            | Implémenter des actions spécifiques afin de challenger les fournisseurs sur les questions ESG                                                                              | -                                        | En cours                                 | Implémenté                                                                   | 2023     |
| E     |                                                                                    | Utiliser l'eau de manière rationnelle                                                                                      | Réduire la consommation d'eau                                                                                                                                              | 266 l/m <sup>2</sup>                     | 213 l/m <sup>2</sup>                     | 226,5 l/m <sup>2</sup>                                                       | 2030     |
| E     |                                                                                    | Réduire la pression sur la biodiversité                                                                                    | Étudier la gestion de la biodiversité sur différents sites et gérer la biodiversité du site de l'entreprise                                                                | En cours                                 | En cours                                 | 100% des actions recommandées mises en œuvre                                 | 2025     |
| E,S,G |                                                                                    | Promouvoir le développement durable de Befimmo grâce à des investisseurs en accord avec notre stratégie et nos valeurs RSE | Valider et mettre en œuvre les financements qui s'inscrivent dans le green financial framework                                                                             | -                                        | -                                        | Implémenté                                                                   | 2030     |
| G     |                                                                                   | Réduire substantiellement la corruption et les pots-de-vin sous toutes leurs formes                                        | Élaborer une politique et mettre en œuvre le processus dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, sur une base proactive | -                                        | Implémenté                               | Implémenté                                                                   | 2021     |
| S     |                                                                                  | Prendre soin de notre équipe et des communautés où nous déployons nos activités                                            | Promouvoir la participation aux groupes de travail transversaux (innovation, Comité B+, LynX)                                                                              | 27%                                      | 56%                                      | 75% de l'équipe participe à un groupe transversal                            | 2030     |

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



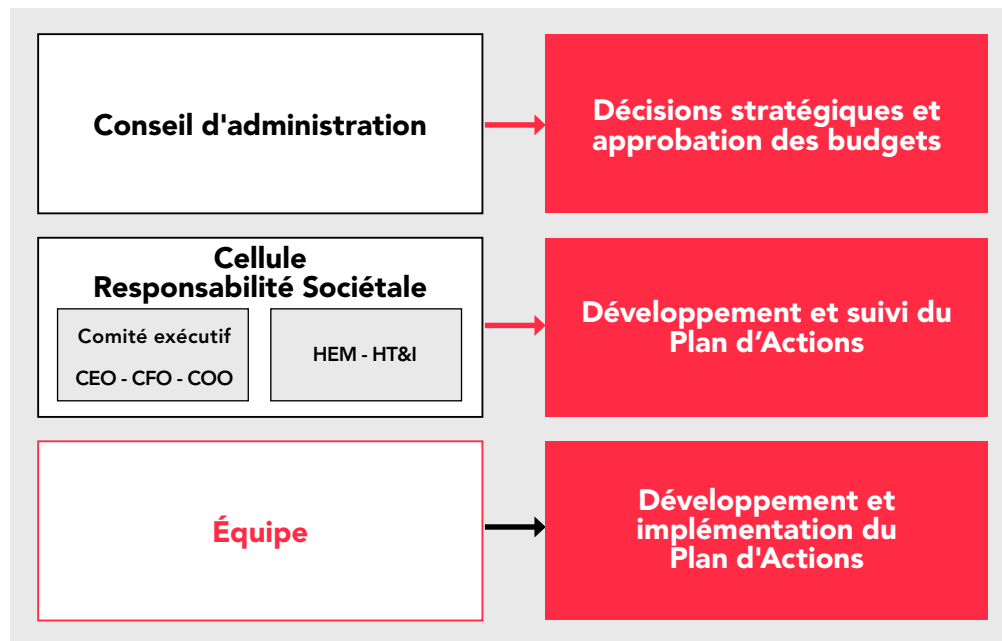
| ESG   | ODD PRINCIPAUX                                                                    | AMBITION                                        | ACTION                                                                                                                                                                                                                                          | RÉSULTAT 2019                                                                                                                                     | RÉSULTAT 2020                                                                                                                                     | OBJECTIF                                                                     | HORIZON  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| E     |  | Réduire l'impact<br>environnemental de l'équipe | Réduire l'utilisation du papier                                                                                                                                                                                                                 | 83%                                                                                                                                               | 88%                                                                                                                                               | 100%<br>des factures entrantes électroniques                                 | 2022     |
|       |                                                                                   |                                                 | Trier les déchets                                                                                                                                                                                                                               | 24%                                                                                                                                               | 91%                                                                                                                                               | 100%<br>des factures sortantes électroniques                                 | 2022     |
|       |                                                                                   |                                                 | Composter les déchets organiques<br>Trier les déchets                                                                                                                                                                                           | 26 kg/ETP                                                                                                                                         | 10 kg/ETP                                                                                                                                         | 0 kg<br>de déchets/ETP                                                       | 2030     |
|       |                                                                                   |                                                 | Promouvoir une mobilité flexible et durable<br>La mise en œuvre :<br>– d'une charte du travail à domicile<br>– d'un budget de mobilité pour des solutions de transport<br>alternatives<br>– de solutions de mobilité communes                   | 10%                                                                                                                                               | 14%                                                                                                                                               | 40%<br>de l'équipe a changé sa mobilité                                      | 2025     |
|       |                                                                                   |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |                                                                              |          |
| G     |  | Protéger les données<br>personnelles            | Analyser, superviser et résoudre les questions liées à la<br>gestion des données à caractère personnel, en vue d'une<br>gestion proactive de la protection et de l'intégrité de ces<br>données (y compris les aspects éthiques, le cas échéant) | 75%                                                                                                                                               | 100%                                                                                                                                              | 100%<br>des projets de digitalisation vérifiés dans le cadre du GDPR         | Continue |
| E,S,G |  | Communiquer de manière<br>transparente          | Mener et améliorer continuellement la communication<br>conformément aux normes de référence en vigueur                                                                                                                                          | – 2 questionnaires<br>sur base<br>volontaire :<br>GRESB, CDP<br>– 1 questionnaire<br>supplémentaire :<br>MSCI<br>– Gold Award<br>pour l'EPRA SBPR | – 2 questionnaires<br>sur base<br>volontaire :<br>GRESB, CDP<br>– 1 questionnaire<br>supplémentaire :<br>MSCI<br>– Gold Award<br>pour l'EPRA SBPR | - Min. 2 questionnaires sur base volontaire<br>- Gold Award pour l'EPRA SBPR | Continue |
| G     |  | Créer une signature digitale                    | Développer la solution                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                                                                                 | Implémenté                                                                                                                                        | Implémenté                                                                   | 2020     |

# GOUVERNANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

*LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE  
DE BEFIMMO EST TOTALEMENT  
INTÉGRÉE DANS SA STRATÉGIE  
GLOBALE.*



Gateway - Bruxelles Aéroport



### Au niveau du Conseil

Les Administrateurs de Befimmo définissent et approuvent les budgets et décisions importantes en matière de Responsabilité Sociétale, notamment lors des conseils stratégiques et lors des réunions planifiées trimestriellement à l'occasion de la publication des résultats.

La Responsabilité Sociétale est aussi totalement intégrée dans la gestion journalière de la Société.

### Au niveau stratégique

La Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de 5 personnes dont 3 sont des membres du Comité exécutif : le Chief Executive Officer (CEO), le Chief Financial Officer (CFO), la Chief Operating Officer (COO), le Head of Environmental Management (HEM) et la Head of Transformation & Impact (HT&I). Cette Cellule, qui se réunit tous les semestres, est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions 2030<sup>1</sup> global et de la libération des moyens adéquats. Elle participe activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Gestion Environnementale ISO 14001. Les thèmes du développement durable sont également abordés chaque mois lors des réunions du Comité exécutif.

### Au niveau opérationnel

La Cellule Technique Environnementale (CTE), composée de cinq spécialistes qui ont pour mission d'améliorer la performance environnementale du portefeuille, se réunit régulièrement et se charge entre autres de la mise en œuvre du Plan d'Actions 2030. Parmi ces spécialistes, le Green Adviser contrôle l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en garantissant un bon niveau de confort aux locataires.

La Head of Transformation & Impact, membre de la Cellule Responsabilité Sociétale, fait directement rapport au CEO. Son rôle est à la fois stratégique (développer la stratégie au niveau des sujets ESG, gérer les relations avec les parties prenantes) et opérationnel (coordonner et piloter les projets de développement durable, gérer le Plan d'Actions 2030, être le conseiller interne des autres départements et inciter les collaborateurs aux changements).

Le département des ressources humaines est chargé de sensibiliser tous les membres de l'équipe à une meilleure prise en compte de la Responsabilité Sociétale, de s'occuper du suivi des initiatives mises en place et de continuer à développer la forte culture d'entreprise de Befimmo.

En outre, d'autres collaborateurs ont une responsabilité spécifique définie dans le Système de Gestion Environnementale : General Counsel, Head of Legal, Chief Commercial Officer, Property Managers, Head of Investments, Internal Audit, Project Managers, etc.

Tous les autres membres de l'équipe sont impliqués dans la démarche de responsabilité sociétale de l'entreprise, en fonction de leur domaine d'expertise, et sont conscients de l'impact majeur du secteur immobilier sur l'environnement. Les objectifs décrits dans le Plan d'Actions 2030 pour chaque département sont le moteur d'une réflexion plus durable.

Toutes les activités liées à la Responsabilité Sociétale, à l'innovation, à la digitalisation et au développement durable sont réalisées en coopération avec l'équipe interne Transformation & Impact de Befimmo.

1. Consultez le Plan d'Actions 2030 en page 67 de ce Rapport.

# INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

*Befimmo communique conformément aux recommandations de l'EPRA sur les meilleures pratiques en matière de développement durable. Ces recommandations comprennent des indicateurs de données de performance sur les mesures environnementales, sociales et de gouvernance, comme le résume le tableau ci-dessous.*

*Les dernières recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de développement durable<sup>1</sup> sont largement basées sur les normes de la Global Reporting Initiative (GRI) (édition 2016) et sur le supplément pour le secteur de la construction et de l'immobilier, ce qui signifie que tous les indicateurs de l'EPRA inclus dans le tableau sont liés à une norme de la GRI.*

*Le tableau indique où se trouvent les informations publiées, par des références aux numéros de page. Ce contenu est publié dans le Rapport Financier Annuel 2020 (RFA) et/ou dans le présent Rapport de Développement Durable 2020 (RDD).*

*Befimmo a fait appel à Deloitte pour effectuer une mission d'assurance limitée. Les données portant le symbole V ont été vérifiées dans le cadre de cette mission. Le rapport de Deloitte se trouve en page 89.*





## RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

| VÉRIFICATION EXTERNE                                     | EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES              | GRI STANDARD & CRESID INDICATOR CODE | DONNÉES 2020                                                      | DONNÉES 2019                                                      | RÉFÉRENCE DE PAGE       |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Environmental Sustainability Performance Measures</b> |                                                       |                                      |                                                                   |                                                                   |                         |
| ✓                                                        | Elec-Abs non normalisées                              | 302-1                                | 47,91 GWh                                                         | 55,38 GWh                                                         | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | Elec-LfL non normalisées                              | 302-1                                | 38,045 GWh                                                        | 43,504 GWh                                                        | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | DH&C-Abs normalisées                                  | 302-1                                | 1,82 GWh                                                          | 2,08 GWh                                                          | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | DH&C-LfL normalisées                                  | 302-1                                | 1,82 GWh                                                          | 2,08 GWh                                                          | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | Fuels-Abs normalisées                                 | 302-1                                | 52,17 GWh                                                         | 54,89 GWh                                                         | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | Fuels-LfL normalisées                                 | 302-1                                | 41,79 GWh                                                         | 43,55 GWh                                                         | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | Energy-Int non normalisées                            | CRE1                                 | 133,6 kWh/m²                                                      | 144,4 kWh/m²                                                      | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | GHG-Dir-Abs                                           | 305-1                                | 3 387 tCO <sub>2</sub> e                                          | 3 726 tCO <sub>2</sub> e                                          | RDD 41-45, 52-53, 83-85 |
| ✓                                                        | GHG-Indir-Abs - immeuble contrôlé par le propriétaire | 305-2                                | 189 tCO <sub>2</sub> e                                            | 225 tCO <sub>2</sub> e                                            | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | GHG-Indir-Abs - immeuble contrôlé par le locataire    | 305-2                                | 7 106 tCO <sub>2</sub> e                                          | 7 083 tCO <sub>2</sub> e                                          | RDD 41-45               |
|                                                          | GHG-Dir-LfL                                           | 305-1                                | 2 351 tCO <sub>2</sub> e                                          | 2 473 tCO <sub>2</sub> e                                          | RDD 41-45, 52-53, 83-85 |
|                                                          | GHG-Indir-LfL - immeuble contrôlé par le propriétaire | 305-2                                | 158 tCO <sub>2</sub> e                                            | 161 tCO <sub>2</sub> e                                            | RDD 41-45               |
|                                                          | GHG-Indir-LfL - immeuble contrôlé par le locataire    | 305-2                                | 5 612 tCO <sub>2</sub> e                                          | 5 834 tCO <sub>2</sub> e                                          | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | GHG-Int                                               | CRE3                                 | 14,14 kg CO <sub>2</sub> e/m²                                     | 13,80 kg CO <sub>2</sub> e/m²                                     | RDD 41-45               |
| ✓                                                        | Water-Abs                                             | 303-5                                | 136 784 m³                                                        | 190 222 m³                                                        | RDD 48-49, 86           |
| ✓                                                        | Water-LfL                                             | 303-5                                | 111 417 m³                                                        | 135 376 m³                                                        | RDD 48-49, 86           |
| ✓                                                        | Water-Int                                             | CRE2                                 | 212,99 l/m²                                                       | 266,24 l/m²                                                       | RDD 48-49, 86           |
| ✓                                                        | Waste-Abs¹                                            | 306-3                                | Recyclé : 60 178 tonnes                                           | Recyclé : 75 548 tonnes                                           | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        |                                                       |                                      | Réutilisé : 157 tonnes                                            | Réutilisé : 925 tonnes                                            | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        |                                                       |                                      | Composté : 2 tonnes                                               | Composté : 2 tonnes                                               | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        |                                                       |                                      | Incinéré : 12 301 tonnes                                          | Incinéré : 1 311 tonnes                                           | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        |                                                       |                                      | Enfoui ou mis en décharge : 160 tonnes                            | Enfoui ou mis en décharge : 15 790 tonnes                         | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        | Waste-LfL¹                                            | 306-3                                | Recyclé : 3 807 tonnes                                            | Recyclé : 62 827 tonnes                                           | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        |                                                       |                                      | Réutilisé : 0 tonne                                               | Réutilisé : 11 tonnes                                             | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        |                                                       |                                      | Composté : 2 tonnes                                               | Composté : 2 tonnes                                               | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        |                                                       |                                      | Incinéré : 1 288 tonnes                                           | Incinéré : 652 tonnes                                             | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        |                                                       |                                      | Enfoui ou mis en décharge : 1 tonne                               | Enfoui ou mis en décharge : 15 101 tonnes                         | RDD 46-47, 87-88        |
| ✓                                                        | Cert-Tot                                              | CRE8                                 | BREEAM New construction/ refurbishment   Outstanding   1 immeuble | BREEAM New construction/ refurbishment   Outstanding   1 immeuble | RDD 33-35               |

1. Déchets liés aux immeubles en chantier (travaux) et en exploitation.

2. Un certificat a expiré en 2020. Il concerne un immeuble qui a été vendu.

3. En raison du changement de méthodologie de reporting en 2020 sur le BREEAM (qui ne prend en compte que les certifications encore en vigueur à la fin de la date de reporting), les données 2019 sont différentes des données déclarées dans le rapport de l'année dernière.

4. Le certificat a expiré en 2020 et est en cours de renouvellement.

5. Catégorie des managers.

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

| VÉRIFICATION EXTERNE                   | EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES    | GRI STANDARD & CRESID INDICATOR CODE | DONNÉES 2020                                                          | DONNÉES 2019                                                          | RÉFÉRENCE DE PAGE |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ✓                                      |                                             |                                      | BREEAM New construction/ refurbishment   Excellent   5 immeubles      | BREEAM New construction/ refurbishment   Excellent   5 immeubles      | RDD 33-35         |
| ✓                                      |                                             |                                      | BREEAM New construction/ refurbishment   Very Good   6 immeubles      | BREEAM New construction/ refurbishment   Very Good   6 immeubles      | RDD 33-35         |
| ✓                                      |                                             |                                      | BREEAM New construction/ refurbishment   Good   3 immeubles           | BREEAM New construction/ refurbishment   Good   3 immeubles           | RDD 33-35         |
|                                        |                                             |                                      | BREEAM New construction/ refurbishment   Non certifié   100 immeubles | BREEAM New construction/ refurbishment   Non certifié   105 immeubles | RDD 33-35         |
| ✓                                      |                                             |                                      | BREEAM In-Use   Very Good   2 immeubles²                              | BREEAM In-Use   Very Good   1 immeuble³                               | RDD 33-35         |
| ✓                                      |                                             |                                      | BREEAM In-Use   Good   1 immeuble⁴                                    | BREEAM In-Use   Good   1 immeuble³                                    | RDD 33-35         |
|                                        |                                             |                                      | BREEAM In-Use   Non certifié   112 immeubles                          | BREEAM In-Use   Non certifié   118 immeubles³                         | RDD 33-35         |
| <b>Social Performance Measures</b>     |                                             |                                      |                                                                       |                                                                       |                   |
| ✓                                      | Diversity-Emp (M/F)                         | 405-1                                | 54% (M) - 46% (F)                                                     | 53% (M) - 47% (F)                                                     | RDD 57            |
| ✓                                      | Diversity-Pay⁵ (M/F)                        | 405-2                                | -12,23%                                                               | -5,35%                                                                | RDD 57            |
| ✓                                      | Emp-Training                                | 404-1                                | 9 heures/an                                                           | 33 heures/an                                                          | RDD 57            |
| ✓                                      | Emp-Dev                                     | 404-3                                | 100%                                                                  | 100%                                                                  | RDD 57            |
| ✓                                      | Emp-Turnover - new arrivals (total number)  | 401-1                                | 15                                                                    | 9                                                                     | RDD 57-58         |
| ✓                                      | Emp-Turnover - new arrivals (rate)          | 401-1                                | 16,0%                                                                 | 10,5%                                                                 | RDD 57            |
| ✓                                      | Emp-Turnover - Turnover (total number)      | 401-1                                | 7                                                                     | 9                                                                     | RDD 57-58         |
| ✓                                      | Emp-Turnover - Turnover (rate)              | 401-1                                | 7,5%                                                                  | 10,5%                                                                 | RDD 57            |
| ✓                                      | H&S Emp - Lost day rate                     | 403-9                                | 0,0%                                                                  | 0,0%                                                                  | RDD 59            |
| ✓                                      | H&S Emp - Injury rate                       | 403-9                                | 0,0%                                                                  | 0,0%                                                                  | RDD 59            |
| ✓                                      | H&S Emp - Absentee rate                     | 403-9                                | 5,0%                                                                  | 4,1%                                                                  | RDD 59            |
| ✓                                      | H&S Emp - Absentee rate (short term)        | 403-9                                | 1,4%                                                                  | 2,3%                                                                  | RDD 59            |
| ✓                                      | H&S Emp - number of work related fatalities | 403-9                                | 0                                                                     | 0                                                                     | RDD 59            |
| ✓                                      | H&S-Asset                                   | 416-1                                | 81%                                                                   | 92%                                                                   | RDD 32, 68        |
| ✓                                      | H&S-Comp                                    | 416-2                                | 1                                                                     | 1                                                                     | RDD 68            |
| ✓                                      | Comty-Eng⁶                                  | 413-1                                | 29%                                                                   | 25%                                                                   | RDD 26            |
| <b>Governance Performance Measures</b> |                                             |                                      |                                                                       |                                                                       |                   |
| ✓                                      | Gov-Board                                   | 102-22                               | 10                                                                    | 10                                                                    | RFA 114           |
| N/A                                    | Gov-Select                                  | 102-24                               | Narrative on process                                                  | Narrative on process                                                  | RFA 121           |
| N/A                                    | Gov-Col                                     | 102-25                               | Narrative on process                                                  | Narrative on process                                                  | RFA 143-146       |

# ANNEXES

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| <i>Index du contenu GRI</i> .....           | 76 |
| <i>Méthodologie</i> .....                   | 80 |
| <i>Performances environnementales</i> ..... | 83 |
| <i>Rapport d'assurance limitée</i> .....    | 89 |
| <i>Glossaire</i> .....                      | 90 |
| <i>Renseignements généraux</i> .....        | 92 |
| <i>À votre service</i> .....                | 93 |





# Index du contenu GRI<sup>1</sup>

| NORME GRI                                       | PRINCIPE                                                                                               | PAGE, URL OU COMMENTAIRE                                              | VÉRIFICATION EXTERNE <sup>2</sup> | ODD |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----|
| GRI 101 : Principes généraux 2016               |                                                                                                        |                                                                       |                                   |     |
| GRI 102 : Éléments généraux d'informations 2016 | <b>1. Profil de l'organisation</b>                                                                     |                                                                       |                                   |     |
|                                                 | 102-1 Nom de l'organisation                                                                            | RFA 214                                                               |                                   |     |
|                                                 | 102-2 Activités, marques, produits et services                                                         | RFA 25                                                                |                                   |     |
|                                                 | 102-3 Lieu géographique du siège                                                                       | RFA 214                                                               |                                   |     |
|                                                 | 102-4 Lieu géographique des sites d'activité                                                           | RFA 25, 50, 53, 62                                                    |                                   |     |
|                                                 | 102-5 Capital et forme juridique                                                                       | RFA 214                                                               |                                   |     |
|                                                 | 102-6 Marchés desservis                                                                                | RFA 25, 50, 53, 62                                                    |                                   |     |
|                                                 | 102-7 Taille de l'organisation                                                                         | RFA 51, 52, 62, 108, 154                                              | √ <sup>3</sup>                    |     |
|                                                 | 102-8 Informations concernant les employés et les autres travailleurs                                  | RFA 108, 109                                                          |                                   | 8   |
|                                                 | 102-9 Chaîne d'approvisionnement                                                                       | RFA 32, 34, 56                                                        |                                   |     |
|                                                 | 102-10 Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement              | RFA 38, 55, 56, 222                                                   |                                   |     |
|                                                 | 102-11 Principe de précaution ou approche préventive                                                   | RFA 7<br>RDD 40<br><a href="#">Politique de Développement Durable</a> |                                   |     |
|                                                 | 102-12 Initiatives externes                                                                            | RDD 7, 18, 63                                                         |                                   |     |
|                                                 | 102-13 Adhésion à des associations                                                                     | RDD 18                                                                |                                   |     |
|                                                 | <b>2. Stratégie</b>                                                                                    |                                                                       |                                   |     |
|                                                 | 102-14 Déclaration du décideur le plus haut placé                                                      | RFA 19<br>RDD 8                                                       |                                   |     |
|                                                 | 102-15 Principaux impacts, risques et opportunités                                                     | RFA 7, 25, 30                                                         |                                   |     |
|                                                 | <b>3. Éthique et intégrité</b>                                                                         |                                                                       |                                   |     |
|                                                 | 102-16 Valeurs, principes, normes et règles de conduite                                                | RDD 6, 55, 61, 71                                                     |                                   | 16  |
|                                                 | 102-17 Mécanismes de conseil et de gestion des préoccupations concernant les questions éthiques        | RFA 16, 141, 143<br>RDD 61, 71                                        |                                   | 16  |
|                                                 | <b>4. Gouvernance</b>                                                                                  |                                                                       |                                   |     |
|                                                 | 102-18 Structure de gouvernance                                                                        | RFA 113<br>RDD 71                                                     |                                   |     |
|                                                 | 102-19 Délégation de l'autorité                                                                        | RFA 32, 122<br>RDD 71                                                 |                                   |     |
|                                                 | 102-20 Responsabilité de la direction en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux | RDD 71                                                                |                                   |     |

1 Pour de plus amples informations concernant les GRI Standards, veuillez consulter le site officiel du GRI : <https://www.globalreporting.org>.  
2 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 89 du Rapport de Développement Durable 2020.  
3 Vérification externe uniquement pour l'« État consolidé de la situation financière » (Rapport Financier Annuel 2020 - Rapport du Commissaire page 204).



|                   |              |                                |                             |           |                         |                 |
|-------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|
| GRI CONTENT INDEX | MÉTHODOLOGIE | PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES | RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE | GLOSSAIRE | RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX | À VOTRE SERVICE |
|-------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|

| NORME GRI                                       | PRINCIPE                             |                                                                                                                    | PAGE, URL<br>OU COMMENTAIRE                  | VÉRIFICATION<br>EXTERNE <sup>1</sup> | ODD  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| GRI 102 : Éléments généraux d'informations 2016 | 102-21                               | Consultation des parties prenantes au sujet des enjeux économiques, environnementaux et sociaux                    | RDD 11, 18                                   |                                      | 16   |
|                                                 | 102-22                               | Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités                                             | RFA 90, 112<br>RDD 74                        |                                      | 5,16 |
|                                                 | 102-23                               | Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé                                                                | RFA 112, 121                                 |                                      | 16   |
|                                                 | 102-24                               | Nomination et sélection des membres l'organe de gouvernance le plus élevé                                          | RFA 121                                      |                                      | 5,16 |
|                                                 | 102-25                               | Conflits d'intérêts                                                                                                | RFA 143                                      |                                      | 16   |
|                                                 | 102-26                               | Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la définition de l'objet social, des valeurs et de la stratégie | RFA 121<br>RDD 71                            |                                      |      |
|                                                 | 102-27                               | Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé                                                     | RFA 109, 114<br>RDD 71                       |                                      | 4    |
|                                                 | 102-28                               | Évaluation de la performance de l'organe gouvernance le plus élevé                                                 | RFA 121, 122<br>RDD 71                       |                                      |      |
|                                                 | 102-29                               | Identification et gestion des impacts économiques, environnementaux et sociaux                                     | RFA 123<br>RDD 11, 39                        |                                      | 16   |
|                                                 | 102-30                               | Efficacité des procédures de gestion des risques                                                                   | RFA 123, 141                                 |                                      |      |
|                                                 | 102-31                               | Examen des enjeux économiques, environnementaux et sociaux                                                         | RDD 39, 71                                   |                                      |      |
|                                                 | 102-32                               | Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de développement durable                           | RDD 71                                       |                                      |      |
|                                                 | 102-33                               | Communication des préoccupations majeures                                                                          | RFA 141<br>RDD 71                            |                                      |      |
|                                                 | 102-35                               | Politiques de rémunération                                                                                         | RFA 124, 129                                 |                                      |      |
|                                                 | 102-36                               | Procédure de détermination de la rémunération                                                                      | RFA 124, 129                                 |                                      |      |
|                                                 | 102-37                               | Implication des parties prenantes dans la rémunération                                                             | RFA 124                                      |                                      | 16   |
|                                                 | 5. Implication des parties prenantes |                                                                                                                    |                                              |                                      |      |
|                                                 | 102-40                               | Liste des groupes de parties prenantes                                                                             | RDD 13, 18                                   |                                      |      |
|                                                 | 102-41                               | Accords de négociation collective                                                                                  | RDD 56                                       |                                      | 8    |
|                                                 | 102-42                               | Identification et sélection des parties prenantes                                                                  | RDD 13, 18                                   |                                      |      |
|                                                 | 102-43                               | Approche de l'implication des parties prenantes                                                                    | RDD 13, 18                                   |                                      |      |
|                                                 | 102-44                               | Enjeux et préoccupations majeurs soulevés                                                                          | RDD 13, 18                                   |                                      |      |
|                                                 | 6. Pratique de reporting             |                                                                                                                    |                                              |                                      |      |
|                                                 | 102-45                               | Entités incluses dans les états financiers consolidés                                                              | RFA 150<br>Toutes les entités sont incluses. |                                      |      |
|                                                 | 102-46                               | Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu                                                      | Politique de Développement Durable           |                                      |      |
|                                                 | 102-47                               | Liste des enjeux pertinents                                                                                        | RDD 14                                       |                                      |      |
|                                                 | 102-48                               | Réaffirmation des informations                                                                                     | RDD 80, 92                                   |                                      |      |
|                                                 | 102-49                               | Modifications relatives au reporting                                                                               | RDD 80, 92                                   |                                      |      |
|                                                 | 102-50                               | Période de reporting                                                                                               | RDD 92                                       |                                      |      |

1. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 89 du Rapport de Développement Durable 2020.



|                   |              |                                |                             |           |                         |                 |
|-------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|
| GRI CONTENT INDEX | MÉTHODOLOGIE | PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES | RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE | GLOSSAIRE | RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX | À VOTRE SERVICE |
|-------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|

| NORME GRI                                         | PRINCIPE |                                                                                                 | PAGE, URL<br>OU COMMENTAIRE                                                                                                                                                  | VÉRIFICATION<br>EXTERNE <sup>1</sup> | ODD        |
|---------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| GRI 102 : Éléments généraux d'informations 2016   | 102-51   | Date du rapport le plus récent                                                                  | RDD 92                                                                                                                                                                       |                                      |            |
|                                                   | 102-52   | Cycle de reporting                                                                              | RDD 92                                                                                                                                                                       |                                      |            |
|                                                   | 102-53   | Point de contact pour les questions relatives au rapport                                        | RDD 93, 94                                                                                                                                                                   |                                      |            |
|                                                   | 102-54   | Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI                                     | RDD 7, 92<br>Ce rapport a été préparé conformément aux GRI Standards,<br>option Core.<br><a href="#">Reporting GRI</a>                                                       |                                      |            |
|                                                   | 102-55   | Index du contenu GRI                                                                            | RDD 76<br><a href="#">Reporting GRI</a>                                                                                                                                      |                                      |            |
|                                                   | 102-56   | Vérification externe                                                                            | RDD 89                                                                                                                                                                       |                                      |            |
|                                                   | 103-1    | Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre                                            | RDD 11                                                                                                                                                                       |                                      |            |
| GRI 103 : Approche managériale 2016               | 103-2    | L'approche managériale et ses composantes                                                       | RDD 11                                                                                                                                                                       |                                      | 1,5,8,16   |
|                                                   | 103-3    | Évaluation de l'approche managériale                                                            | RDD 11                                                                                                                                                                       |                                      |            |
| NORMES SPÉCIFIQUES À UN ENJEU (ENJEUX PERTINENTS) |          |                                                                                                 |                                                                                                                                                                              |                                      |            |
| GRI 200 : ENJEUX ÉCONOMIQUES                      |          |                                                                                                 |                                                                                                                                                                              |                                      |            |
| GRI 201 : Performance économique 2016             | 201-1    | Valeur économique directe générée et distribuée                                                 | RFA 70, 153                                                                                                                                                                  | √ <sup>2</sup>                       | 5,7,8,9    |
|                                                   | 201-2    | Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique         | RFA 130, 192, 194                                                                                                                                                            | √ <sup>2</sup>                       | 13         |
|                                                   | 201-3    | Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite             | RFA 192, 194                                                                                                                                                                 | √ <sup>2</sup>                       |            |
| GRI 205 : Lutte contre la corruption 2016         | 205-2    | Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption | 100%                                                                                                                                                                         |                                      | 16         |
|                                                   | 205-3    | Cas avérés de corruption et mesures prises                                                      | Il n'y a pas eu d'incident de corruption durant l'exercice écoulé.                                                                                                           |                                      | 16         |
| GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel 2016     | 206-1    | Actions en justice pour le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust            | Il n'y a pas eu d'actions en justice pour comportement<br>anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques<br>monopolistiques au cours de l'exercice écoulé. |                                      | 16         |
| GRI 300 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX                 |          |                                                                                                 |                                                                                                                                                                              |                                      |            |
| GRI 302 : Énergie 2016                            | 302-1    | Consommation énergétique au sein de l'organisation                                              | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   | √                                    | 7,8,12,13  |
|                                                   | 302-2    | Consommation énergétique en dehors de l'organisation                                            | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   |                                      | 7,8,12,13  |
|                                                   | 302-3    | Intensité énergétique                                                                           | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   | √                                    | 7,8,12,13  |
|                                                   | 302-4    | Réduction de la consommation énergétique                                                        | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   |                                      | 7,8,12,13  |
|                                                   | 302-5    | Réduction des besoins énergétiques des produits et des services                                 | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   |                                      | 7,8,12,13  |
| GRI 303 : Eau et effluents 2018                   | 303-3    | Prélèvement d'eau                                                                               | RDD 48, 86                                                                                                                                                                   |                                      | 6,8,12     |
|                                                   | 303-5    | Consommation d'eau                                                                              | RDD 48, 86                                                                                                                                                                   | √                                    | 6,8,12     |
| GRI 305 : Émissions 2016                          | 305-1    | Émissions directes de GES (champ d'application 1)                                               | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   | √                                    | 3,12,13,15 |
|                                                   | 305-2    | Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)                                             | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   | √                                    | 3,12,13,15 |
|                                                   | 305-3    | Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)                                      | RDD 41, 52, 83                                                                                                                                                               | √                                    | 3,12,13,15 |
|                                                   | 305-4    | Intensité des émissions de GES                                                                  | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   | √                                    | 13,15      |
|                                                   | 305-5    | Réduction des émissions de GES                                                                  | RDD 41, 83                                                                                                                                                                   |                                      | 13,15      |

1. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 89 du Rapport de Développement Durable 2020.  
2. Ces chiffres ont été audités par le Commissaire (Rapport Financier Annuel 2020, Rapport du Commissaire page 204).



| GRI CONTENT INDEX                                                                                                                        | MÉTHODOLOGIE | PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES                                                                        | RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE                                                                                       | GLOSSAIRE                | RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX | À VOTRE SERVICE |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| NORME GRI                                                                                                                                | PRINCIPE     |                                                                                                       | PAGE, URL<br>OU COMMENTAIRE                                                                                       | VÉRIFICATION<br>EXTERNE¹ | ODD                     |                 |
| GRI 306 : Déchets 2020                                                                                                                   | 306-3        | Déchets générés                                                                                       | RDD 46, 87                                                                                                        | ✓                        | 3,6,12                  |                 |
| GRI 307 : Conformité environnementale 2016                                                                                               | 307-1        | Non-conformité à la législation et à la réglementation environnementales                              | Il n'y a pas eu de sanctions de non-conformité au cours de l'exercice écoulé.                                     |                          | 16                      |                 |
| GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs 2016                                                                              | 308-1        | Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères environnementaux                                  | RDD 51                                                                                                            |                          | 12                      |                 |
|                                                                                                                                          | 308-2        | Impacts environnementaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises                 | RDD 51                                                                                                            |                          | 12                      |                 |
| GRI 400 : SOCIAL STANDARD SERIES                                                                                                         |              |                                                                                                       |                                                                                                                   |                          |                         |                 |
| GRI 401 : Emploi 2016                                                                                                                    | 401-1        | Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel                                             | RDD 57, 74                                                                                                        | ✓                        | 5,8                     |                 |
|                                                                                                                                          | 401-2        | Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel      | RDD 56, 74                                                                                                        |                          | 8                       |                 |
| GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2018                                                                                              | 403-9        | Accidents du travail                                                                                  | RDD 59, 74                                                                                                        | ✓                        | 3,8                     |                 |
| GRI 404 : Formation et éducation 2016                                                                                                    | 404-1        | Nombre moyen d'heures de formation par an par employé                                                 | RDD 56, 57, 59, 74                                                                                                | ✓                        | 4,5,8                   |                 |
|                                                                                                                                          | 404-2        | Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition         | RDD 56, 57                                                                                                        |                          | 8                       |                 |
|                                                                                                                                          | 404-3        | Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière                | RDD 57, 74                                                                                                        | ✓                        | 5,8                     |                 |
| GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016                                                                                          | 405-1        | Diversité des organes de gouvernance et des employés                                                  | RDD 58, 74                                                                                                        |                          | 5,8                     |                 |
|                                                                                                                                          | 405-2        | Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes                               | RDD 57, 74                                                                                                        | ✓                        | 5,8,9                   |                 |
| GRI 406 : Lutte contre la discrimination 2016                                                                                            | 406-1        | Cas de discrimination et mesures correctives prises                                                   | RDD 62                                                                                                            |                          | 5,8,16                  |                 |
| GRI 413 : Communautés locales 2016                                                                                                       | 413-1        | Activités impliquant la communauté locale, évaluation des impacts et programmes de développement      | RDD 26, 60, 74                                                                                                    | ✓                        |                         |                 |
| GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs 2016                                                                                       | 414-1        | Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux                                           | RDD 23, 51                                                                                                        |                          | 5,8,16                  |                 |
|                                                                                                                                          | 414-2        | Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises                          | RDD 40                                                                                                            |                          | 5,8,16                  |                 |
| GRI 416 : Santé et sécurité des consommateurs 2016                                                                                       | 416-1        | Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité          | RDD 32                                                                                                            | ✓                        |                         |                 |
|                                                                                                                                          | 416-2        | Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé | RDD 32                                                                                                            | ✓                        | 16                      |                 |
| GRI 417 : Commercialisation et étiquetage 2016                                                                                           | 417-1        | Exigences relatives à l'information sur les produits et services et l'étiquetage                      | RDD 33, 74                                                                                                        |                          | 12                      |                 |
|                                                                                                                                          | 417-3        | Cas de non-conformité concernant la communication marketing                                           | Il n'y a eu aucun incident de non-conformité concernant la communication marketing au cours de l'exercice écoulé. |                          | 16                      |                 |
| GRI 419 : Conformité socio-économique 2016                                                                                               | 419-1        | Non-conformité à la législation et aux réglementations sociales et économiques                        | Il n'y a pas eu de sanctions au cours de l'exercice écoulé.                                                       |                          | 16                      |                 |
| ENVIRONNEMENT                                                                                                                            |              |                                                                                                       |                                                                                                                   |                          |                         |                 |
| CRE1 : Intensité énergétique des immeubles 2016                                                                                          |              |                                                                                                       | RDD 41, 74, 83                                                                                                    | ✓                        | 7,8,12,13               |                 |
| CRE2 : Intensité eau des immeubles 2016                                                                                                  |              |                                                                                                       | RDD 48, 74, 86                                                                                                    | ✓                        | 6,8,12                  |                 |
| CRE3 : Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles 2016                                                                |              |                                                                                                       | RDD 41, 74, 83                                                                                                    | ✓                        | 13,15                   |                 |
| RESPONSABILITÉ PRODUIT                                                                                                                   |              |                                                                                                       |                                                                                                                   |                          |                         |                 |
| CRE8 : Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement 2016 |              |                                                                                                       | RDD 33, 74                                                                                                        | ✓                        | 4,6,7,8,10, 11,12,13    |                 |

1. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 89 du Rapport de Développement Durable 2020.



# Méthodologie

## Énergie directe (gaz et mazout), énergie indirecte (électricité et réseau de chaleur), eau, émissions de gaz à effet de serre

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

Pour son rapport extra-financier 2020, afin de mieux correspondre aux normes internationales, Befimmo a renforcé le concept d'immeuble maîtrisé par le propriétaire et d'immeuble maîtrisé par les locataires en détaillant davantage les immeubles pour lesquels l'énergie est achetée par Befimmo.

### Remarques générales

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

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

- la vérification et l'actualisation des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO<sub>2</sub>e ainsi que l'adaptation des facteurs de conversion utilisés dans le cadre du reporting lié aux déchets
- la modification ou adaptation éventuelle de certaines surfaces à la suite de travaux et/ou de remesurages

- la correction de données historiques manquantes ou erronées, notamment suite à la réception de note de crédit ou factures de régularisation pour l'énergie et l'eau

### Interprétation des données des tableaux du reporting environnemental<sup>1</sup>

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

| LOW-RISE OFFICE        | MID-RISE OFFICE        | HIGH-RISE OFFICE       |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| 100 036 m <sup>2</sup> | 443 409 m <sup>2</sup> | 231 890 m <sup>2</sup> |

### Gestion des données de consommation

L'ensemble des données et informations disponibles et liées à la consommation d'énergie sont obtenues via (i) les gestionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergie, (ii) les sociétés de maintenance, (iii) le télémonitoring des consommations et (iv) le gérant interne.

Le télémonitoring couvre aujourd'hui 75% du portefeuille. Les données récoltées couvrent généralement la totalité des consommations et productions (eau, gaz et électricité). Cette centralisation des données et l'accès en ligne en temps réel à ces dernières permettent, d'une part, d'identifier à distance d'éventuelles anomalies de fonctionnement des installations techniques permettant de prendre immédiatement les actions correctives nécessaires et, d'autre part, d'évaluer la performance énergétique de chaque immeuble en pointant les futurs investissements prioritaires à envisager.

En ce qui concerne la gestion des données de consommations électriques, Befimmo poursuit le travail de ventilation des données de consommations privatives et communes des immeubles pour lesquels elle maîtrise elle-même le contrat de fourniture d'énergie. En ce qui concerne les immeubles pour lesquels Befimmo n'est pas titulaire des contrats d'approvisionnement, la Cellule Technique Environnementale sollicite directement les locataires pour obtenir les données de consommation et/ou le renouvellement des mandats nécessaires à l'obtention des données via les gestionnaires de réseau. Cette situation devient marginale étant donné la décision de Befimmo de rester titulaire des compteurs d'énergie lors de nouveaux baux, ceci afin d'assurer la garantie d'origine de l'énergie consommée.

Depuis 2015, Befimmo a systématisé l'utilisation de modèles statistiques afin d'affiner la détection d'anomalies sur les consommations d'électricité, d'eau et de gaz. Ces modèles, qui

permettent d'anticiper les consommations à venir, sont basés sur la signature énergétique du bâtiment et sur les horaires de fonctionnement.

Plus pertinents que les alarmes génériques déclenchées par le dépassement d'un seuil maximum, les modèles permettent de détecter des surconsommations extrêmement faibles comparées aux consommations totales.

Pour son reporting 2020, Befimmo a choisi de communiquer l'ensemble des données dont elle dispose, en tenant compte que, pour une partie des immeubles, son niveau de maîtrise est limité et que les données de consommation et/ou de production ne sont pas toujours accessibles ou disponibles.

### Détermination du niveau d'incertitude des données

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

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



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

## Périmètre de reporting

La surface locative globale mentionnée au-dessus de chaque tableau correspond aux surfaces des immeubles en activité durant l'année de reporting.

Le périmètre de reporting pour les indicateurs absolus est exprimé en surface concernée par les données obtenues pour la période considérée. Ce dernier est directement influencé en cas de vente et/ou acquisition.

## Le calcul à périmètre constant

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

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

## Calcul des consommations spécifiques (kwh/m<sup>2</sup> et l/m<sup>2</sup>) et intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

En 2020, un alignement des méthodes de calcul des consommations d'énergie spécifiques (kWh/m<sup>2</sup>) et de l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub>e (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) qui s'y rapportent a été réalisé.

Les immeubles suivants sont désormais écartés du périmètre :

- les immeubles en travaux ou en rénovation
- les immeubles à destination autre que bureaux (pour 2020, une partie d'un immeuble qui héberge une piscine intérieure/fitness, un immeuble abritant exclusivement des douches et un immeuble de services ont été exclus)
- les immeubles ayant des données de consommation incomplètes
- les immeubles vendus ou acquis durant l'année de reporting
- les immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%<sup>1</sup> (calculé sur base de l'historique trimestriel d'occupation et sur base de la surface occupée)

L'alignement de méthodologie a été réalisé de façon rétroactive, y compris pour l'année de référence 2016.

L'objectif de réduction de nos émissions de CO<sub>2</sub>e de 33% à l'horizon 2030 par rapport à l'année de référence 2016 reste inchangé. Cependant le niveau d'émission de l'année de référence ayant été mis à jour, la valeur cible à atteindre en 2030 a été modifiée (passage de 18,1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> à 19,9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>).

## Reporting des émissions de CO<sub>2</sub>e et facteurs d'émissions

En matière de reporting des émissions de CO<sub>2</sub>e liées à ses activités, Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du

[Greenhouse Gas Protocol](#) (GHG Protocol). Cette méthode de comptabilité internationale est la plus utilisée par les dirigeants gouvernementaux et les entreprises pour comprendre, quantifier et gérer les émissions de gaz à effet de serre.

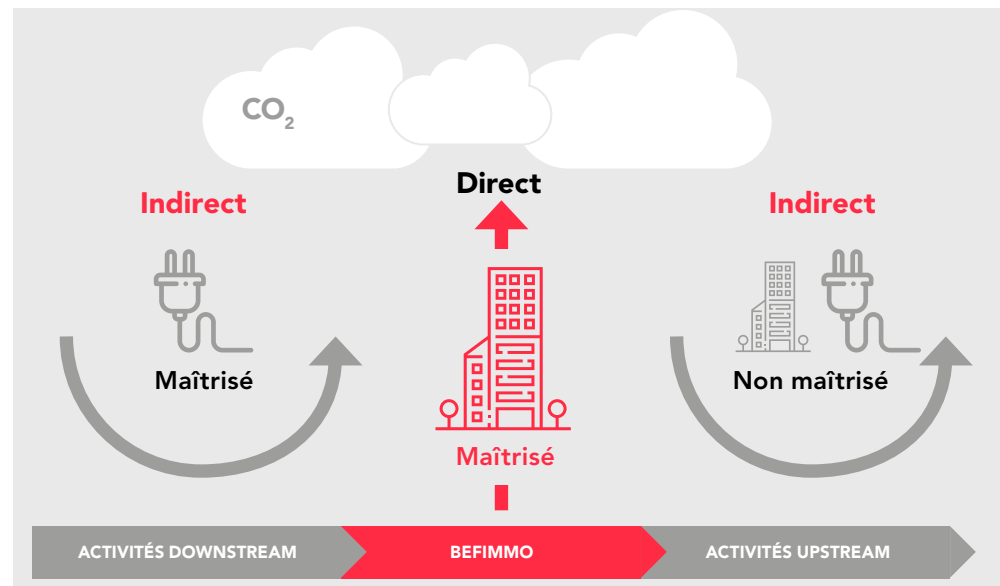
En pratique, Befimmo distingue les émissions suivant le schéma, à savoir :

- les émissions 'directement maîtrisées', liées aux combustibles (gaz, mazout) achetés par le propriétaire pour le chauffage
- les émissions 'indirectement maîtrisées', liées à l'électricité et la chaleur achetées par le propriétaire pour (1) des installations de services partagés (HVAC, éclairage des parties communes, parkings, ascenseurs, etc.) et (2) pour les surfaces des locataires. (1) et (2) sont présentés séparément dans les tableaux d'indicateurs

- les émissions 'indirectement non maîtrisées', liées à l'utilisation d'électricité, de chaleur, de combustibles (gaz, mazout) achetés par les locataires dans les immeubles qui ne sont pas maîtrisés par la Société

Par ailleurs, les calculs des émissions de CO<sub>2</sub>e sont revus et adaptés, y compris pour les données historiques, en fonction des nouvelles informations communiquées par les locataires concernant leurs contrats de fourniture d'énergie privative.

En ce qui concerne le calcul des émissions de CO<sub>2</sub>e indirectes non maîtrisées, Befimmo utilise le facteur d'émission fourni et mis à jour par l'IEA (International Energy Agency).



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



FACTEURS D'ÉMISSIONS CO<sub>2</sub>e (KG CO<sub>2</sub>e/KWH)

| TYPE                                        | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Gas <sup>1</sup>                            | 188  | 188  | 188  | 188  | 188  |
| Électricité non verte Belgique <sup>2</sup> | 172  | 170  | 169  | 169  | 169  |
| Électricité verte                           | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Réseau de chaleur Luxembourg <sup>3</sup>   | 43   | 0    | 0    | 0    | 43   |
| Réseau de chaleur Bruxelles Aéroport        | 227  | 227  | 227  | 227  | 227  |

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO<sub>2</sub>e (KG CO<sub>2</sub>e/L) (KG CO<sub>2</sub>e/KM)

| TYPE                                 | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | UNITS                      |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|
| Diesel                               | 2,511 | 2,511 | 2,511 | 2,515 | 2,515 | kg CO <sub>2</sub> e/litre |
| Essence                              | 2,264 | 2,264 | 2,264 | 2,258 | 2,258 | kg CO <sub>2</sub> e/litre |
| Voitures autres que Befimmo          | 0,167 | 0,167 | 0,167 | 0,170 | 0,170 | kg CO <sub>2</sub> e/km    |
| Avion (vol courte distance) economy  | 0,233 | 0,233 | 0,233 | 0,233 | 0,233 | kg CO <sub>2</sub> e/km    |
| Avion (vol longue distance) economy  | 0,202 | 0,202 | 0,202 | 0,202 | 0,202 | kg CO <sub>2</sub> e/km    |
| Avion (vol courte distance) business | 0,468 | 0,468 | 0,468 | 0,468 | 0,468 | kg CO <sub>2</sub> e/km    |
| Avion (vol longue distance) business | 0,477 | 0,477 | 0,477 | 0,477 | 0,477 | kg CO <sub>2</sub> e/km    |
| Train                                | 0,048 | 0,048 | 0,048 | 0,048 | 0,048 | kg CO <sub>2</sub> e/km    |

Non applicable

La mention 'n.a.', utilisée à plusieurs reprises dans les tableaux d'analyse de données, signifie 'non applicable'. Cette mention s'applique :

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

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

Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés '100% verts' sont considérés comme renouvelables et se voient appliquer un taux d'émission de CO<sub>2</sub>e de zéro pour les indicateurs market-based.

1. Source : Engie  
2. Source : IEA (International Energy Agency)  
3. Source : Luxembourg ville

Ikaros - Bruxelles périphérie





## Consommations d'énergie et émissions de GES liées

|                    |                                                                                  | EPRA SUSTAINABILITY<br>PERFORMANCE<br>MEASURES | GRI STANDARD &<br>CRESO INDICATOR<br>CODE | UNITÉS                  | 2008      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | ASSURANCE<br>LIMITÉE<br>EXTERNE 2020 | LOW-RISE<br>OFFICE<br>2020 | MID-RISE<br>OFFICE<br>2020 | HIGH-RISE<br>OFFICE<br>2020 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| TOTAL PORTEFEUILLE | Surface                                                                          |                                                |                                           | m²                      | 842 801,0 | 888 227,5 | 933 125,5 | 900 547,3 | 905 161,3 | 775 334,6 |                                      | 100 036,0                  | 443 409,0                  | 231 890,2                   |
| Total - Absolute   | Consommation totale d'énergie                                                    |                                                |                                           | GWh                     | 119,7     | 136,7     | 133,6     | 128,5     | 112,3     | 101,9     |                                      | 12,1                       | 54,7                       | 35,2                        |
|                    | Consommation totale de combustible                                               | Fuels-Abs                                      | 302-1                                     | GWh                     | 69,1      | 67,3      | 64,1      | 62,6      | 54,9      | 52,2      | ✓                                    | 8,2                        | 28,6                       | 15,4                        |
|                    | Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement              | DH&C Abs                                       | 302-1                                     | GWh                     | 0,0       | 3,0       | 3,5       | 2,4       | 2,1       | 1,8       | ✓                                    | 0,0                        | 0,8                        | 1,0                         |
|                    | Électricité achetée                                                              |                                                |                                           | GWh                     | 50,5      | 65,2      | 65,3      | 62,4      | 53,8      | 46,5      |                                      | 3,9                        | 25,0                       | 17,7                        |
|                    | Autoproduction panneaux photovoltaïques                                          |                                                |                                           | MWh                     | 0,0       | 383,9     | 443,0     | 430,3     | 507,2     | 500,3     |                                      | 0,0                        | 374,7                      | 125,7                       |
|                    | Autoproduction cogénération                                                      |                                                |                                           | MWh                     | 0,0       | 828,6     | 335,9     | 740,7     | 1 225,8   | 978,3     |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 978,3                       |
|                    | Électricité utilisée pour les besoins de mobilité (recharge de véhicules)        |                                                |                                           | MWh                     | 0,0       | 0,0       | 6,2       | 11,5      | 30,9      | 34,1      |                                      | 0,0                        | 30,3                       | 3,8                         |
|                    | Électricité produite et réinjectée sur le réseau                                 |                                                |                                           | MWh                     | 0,0       | 12,7      | 84,0      | 56,5      | 98,9      | 81,3      |                                      | 0,0                        | 20,6                       | 60,6                        |
|                    | Consommation totale d'électricité des immeubles                                  | Elec-Abs                                       | 302-1                                     | GWh                     | 50,5      | 66,4      | 66,0      | 63,5      | 55,4      | 47,9      | ✓                                    | 3,9                        | 25,3                       | 18,7                        |
|                    | Émissions de GES liées à la consommation totale d'énergie - Market-based         |                                                |                                           | t CO <sub>2</sub> e     | 21 886,8  | 13 135,3  | 12 761,9  | 12 579,8  | 11 033,4  | 10 682,0  |                                      | 1 731,8                    | 5 823,0                    | 3 127,2                     |
|                    | Émissions de GES liées à la consommation totale d'énergie - Location-based       |                                                |                                           | t CO <sub>2</sub> e     | 27 132,5  | 24 096,6  | 23 512,8  | 22 963,6  | 20 152,7  | 18 370,3  |                                      | 2 227,2                    | 9 847,8                    | 6 295,3                     |
| Total - Intensity  | Périmètre                                                                        |                                                |                                           | m²                      | 377 751,6 | 759 016,5 | 741 900,6 | 764 645,6 | 679 774,6 | 627 562,3 |                                      | 55 493,0                   | 376 949,1                  | 195 120,2                   |
|                    | Consommation spécifique d'énergie                                                | Energy-Int                                     | CRE1                                      | kWh/m²                  | 221,4     | 166,0     | 152,1     | 149,3     | 144,4     | 133,6     | ✓                                    | 130,9                      | 133,7                      | 134,2                       |
|                    | Émissions de GES liées à la consommation d'énergie - Market-based                | GHG-Int                                        | CRE3                                      | kg CO <sub>2</sub> e/m² | 37,1      | 15,5      | 14,3      | 14,2      | 13,8      | 14,1      | ✓                                    | 16,9                       | 14,4                       | 12,2                        |
|                    | Émissions de GES liées à la consommation d'énergie - Location-based              |                                                |                                           | kg CO <sub>2</sub> e/m² | 50,2      | 29,22     | 26,7      | 26,5      | 25,8      | 24,1      |                                      | 23,7                       | 24,1                       | 24,1                        |
| Total - LfL        | Périmètre                                                                        |                                                |                                           | m²                      | 293 787,1 | 567 397,3 | 592 263,3 | 623 245,3 | 613 406,3 |           |                                      |                            |                            |                             |
|                    | Consommation totale de mazout (année 2020)                                       |                                                |                                           | GWh                     | 27,6      | 41,1      | 40,9      | 41,2      | 41,8      |           | ✓                                    |                            |                            |                             |
|                    | Consommation totale de combustible                                               |                                                |                                           | GWh                     | 44,1      | 46,1      | 42,6      | 44,0      | 43,6      |           |                                      |                            |                            |                             |
|                    | Like-for-Like consommation totale de combustible                                 | Fuels_LfL                                      | 302-1                                     | %                       | -37,4%    | -11,0%    | -3,9%     | -6,2%     | -4,0%     |           | ✓                                    |                            |                            |                             |
|                    | Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement (année 2020) |                                                |                                           | GWh                     | 0,0       | 0,8       | 1,8       | 1,8       | 1,8       |           |                                      |                            |                            |                             |
|                    | Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement              |                                                |                                           | GWh                     | 0,0       | 3,0       | 3,5       | 2,4       | 2,1       |           |                                      |                            |                            |                             |
| Total - LfL        | Like-for-like consommation réseau de chaleur et de refroidissement               | DH&C-LfL                                       | 302-1                                     | %                       | n.a.      | -73,6%    | -48,8%    | -24,6%    | -12,5%    |           | ✓                                    |                            |                            |                             |
|                    | Consommation totale d'électricité (année 2020)                                   |                                                |                                           | GWh                     | 21,1      | 33,3      | 36,4      | 36,4      | 38,0      |           | ✓                                    |                            |                            |                             |
|                    | Consommation totale d'électricité                                                |                                                |                                           | GWh                     | 29,0      | 40,2      | 42,0      | 42,2      | 43,5      |           |                                      |                            |                            |                             |
|                    | Like-for-Like consommation totale d'électricité                                  | Elec-LfL                                       | 302-1                                     | %                       | -27,3%    | -17,3%    | -13,4%    | -13,9%    | -12,5%    |           | ✓                                    |                            |                            |                             |



| BEFIMMO EN BREF      |  | MESSAGE À NOS PARTIES PRENANTES |  | MISSION                        |  | NOTRE MODÈLE EN DÉTAIL      |  | PLAN D' ACTIONS 2030 |  | GOUVERNANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE |  | INDICATEURS DE PERFORMANCE DE L'EPRA |  | ANNEXES |  |  |
|----------------------|--|---------------------------------|--|--------------------------------|--|-----------------------------|--|----------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|---------|--|--|
| INDEX DU CONTENU GRI |  | MÉTHODOLOGIE                    |  | PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES |  | RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE |  | GLOSSAIRE            |  | RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX              |  | À VOTRE SERVICE                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |
|                      |  |                                 |  |                                |  |                             |  |                      |  |                                      |  |                                      |  |         |  |  |



| BEFIMMO EN BREF                        |                    | MESSAGE À NOS PARTIES PRENANTES              | MISSION                                  | NOTRE MODÈLE EN DÉTAIL              | PLAN D'ACTION 2030          |           | GOUVERNANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE |           |           | INDICATEURS DE PERFORMANCE DE L'EPRA |           |                                | ANNEXES              |                      |                       |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| INDEX DU CONTENU GRI                   |                    | MÉTHODOLOGIE                                 | PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES           |                                     | RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE |           | GLOSSAIRE                            |           |           | RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX              |           | À VOTRE SERVICE                |                      |                      |                       |
|                                        |                    |                                              | EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES | GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE | UNITÉS                      | 2008      | 2016                                 | 2017      | 2018      | 2019                                 | 2020      | ASSURANCE LIMITÉE EXTERNE 2020 | LOW-RISE OFFICE 2020 | MID-RISE OFFICE 2020 | HIGH-RISE OFFICE 2020 |
| IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LES LOCATAIRES | Surface            |                                              |                                          |                                     | m²                          | 576 842,7 | 607 897,1                            | 599 815,1 | 553 478,9 | 558 092,9                            | 534 780,3 |                                | 41 877,0             | 304 809,1            | 188 094,2             |
|                                        | Scope 3 - Absolute | Périmètre                                    |                                          |                                     | m²                          | 332 288,0 | 603 965,1                            | 573 695,4 | 535 863,2 | 496 825,3                            | 493 547,3 |                                | 35 964,0             | 269 489,1            | 188 094,2             |
|                                        |                    | Total brut                                   |                                          |                                     | GWh                         | 70,9      | 85,0                                 | 79,0      | 71,2      | 68,1                                 | 64,0      |                                | 5,0                  | 34,1                 | 24,9                  |
|                                        |                    | Émissions de GES indirectes - Market-based   | GHG-Indir-Abs                            | 305-2                               | t CO <sub>2</sub> e         | 15 627,4  | 8 779,0                              | 7 958,7   | 7 440,5   | 7 083,1                              | 7 106,0   | ✓                              | 799,7                | 4 058,7              | 2 247,6               |
|                                        |                    | Émissions de GES indirectes - Location-based |                                          |                                     | t CO <sub>2</sub> e         | 15 973,6  | 15 384,0                             | 14 237,9  | 12 858,5  | 12 301,6                             | 11 571,5  |                                | 960,8                | 6 140,9              | 4 469,8               |
| Scope 3 - Intensity                    | Périmètre          |                                              |                                          |                                     | m²                          | 303 174,3 | 516 786,1                            | 519 655,2 | 523 507,2 | 463 752,3                            | 479 803,3 |                                | 24 700,0             | 267 009,1            | 188 094,2             |
|                                        |                    | Émissions de GES indirectes - Market-based   |                                          |                                     | kg CO <sub>2</sub> e/m²     | 46,8      | 15,7                                 | 13,9      | 14,0      | 12,9                                 | 13,4      |                                | 12,7                 | 14,5                 | 11,9                  |
|                                        |                    | Émissions de GES indirectes - Location-based |                                          |                                     | kg CO <sub>2</sub> e/m²     | 47,7      | 27,8                                 | 24,3      | 24,2      | 23,5                                 | 22,5      |                                | 18,6                 | 21,9                 | 23,8                  |
| Scope 3 - LfL                          | Périmètre          |                                              |                                          |                                     | m²                          | 251 786,1 | 431 846,3                            | 473 184,3 | 477 891,3 | 454 636,3                            |           |                                |                      |                      |                       |
|                                        |                    | Consommation d'énergie totale (année 2020)   |                                          |                                     | GWh                         | 34,5      | 52,7                                 | 56,5      | 57,2      | 54,8                                 |           |                                |                      |                      |                       |
|                                        |                    | Consommation d'énergie totale                |                                          |                                     | %                           | 5 082,6%  | 6 411,0%                             | 6 311,1%  | 6 407,9%  | 5 954,5%                             |           |                                |                      |                      |                       |
|                                        |                    | Like-for-Like évolution (kWh)                |                                          |                                     | %                           | -32,2%    | -17,8%                               | -10,5%    | -10,7%    | -8,0%                                |           |                                |                      |                      |                       |
|                                        |                    | Like-for-Like évolution - Market-based       |                                          |                                     | %                           | -66,9%    | -15,4%                               | -6,9%     | -8,7%     | -3,8%                                |           |                                |                      |                      |                       |
|                                        |                    | Like-for-Like évolution - Location-based     |                                          |                                     | %                           | -45,2%    | -18,2%                               | -10,5%    | -10,6%    | -7,7%                                |           |                                |                      |                      |                       |



# Consommation d'eau

|                    |                                                    | EPRA SUSTAINABILITY<br>PERFORMANCE MEASURES | GRI STANDARD &<br>CRESO INDICATOR<br>CODE | UNITÉS | 2008      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | ASSURANCE<br>LIMITÉE EXTERNE<br>2020 | LOW-RISE<br>OFFICE<br>2020 | MID-RISE<br>OFFICE<br>2020 | HIGH-RISE<br>OFFICE<br>2020 |
|--------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| TOTAL PORTEFEUILLE | Surface                                            |                                             |                                           | m²     | 842 801,0 | 888 227,5 | 933 125,5 | 900 547,3 | 905 161,3 | 775 334,6 |                                      | 100 036,0                  | 443 408,4                  | 231 890,2                   |
| Water - Absolute   | Consommation d'eau totale                          | Water-Abs                                   | 303-5                                     | m³     | 104 789,0 | 240 255,7 | 242 361,7 | 223 277,3 | 190 222,4 | 136 784,0 | ✓                                    | 5 286,8                    | 54 551,5                   | 76 945,7                    |
|                    | Dont eau de pluie et eau grise                     |                                             |                                           | m³     | 0,0       | 11 854,7  | 7 332,4   | 3 441,9   | 2 913,7   | 6 663,7   |                                      | 245,8                      | 3 447,6                    | 2 970,3                     |
|                    | Dont eau de forage                                 |                                             |                                           | m³     | 0,0       | 1 986,9   | 5 327,8   | 9 068,9   | 8 197,5   | 3 544,5   |                                      | 0,0                        | 1 449,0                    | 2 095,5                     |
|                    | Consommation d'eau de pluie/grise/de forage totale |                                             |                                           | m³     | 0,0       | 13 841,6  | 12 660,2  | 12 510,8  | 11 111,2  | 10 208,1  |                                      | 245,8                      | 4 896,6                    | 5 065,8                     |
| Water - Intensity  | Périmètre                                          |                                             |                                           | m²     | 355 403,5 | 792 075,5 | 737 905,6 | 696 710,6 | 600 322,3 | 554 289,6 |                                      | 49 259,0                   | 309 910,4                  | 195 120,2                   |
|                    | Consommation d'eau totale                          | Water-Int                                   | CRE2                                      | l/m²   | 284,4     | 265,2     | 257,3     | 236,9     | 266,2     | 213,0     | ✓                                    | 97,1                       | 163,8                      | 320,3                       |
|                    | Consommation d'eau de pluie/grise/de forage totale |                                             |                                           | l/m²   | 0,0       | 17,5      | 15,5      | 17,9      | 18,5      | 17,4      |                                      | 5,0                        | 14,0                       | 26,0                        |
| Water - LfL        | Périmètre                                          |                                             |                                           | m²     | 169 382,4 | 505 408,6 | 541 469,6 | 518 717,6 | 479 848,2 |           |                                      |                            |                            |                             |
|                    | Consommation d'eau totale (année 2020)             |                                             |                                           | m³     | 26 340,7  | 95 655,7  | 106 113,6 | 103 373,5 | 111 417,4 |           | ✓                                    |                            |                            |                             |
|                    | Consommation d'eau totale                          |                                             |                                           | m³     | 49 718,5  | 132 903,5 | 140 271,1 | 127 029,3 | 135 376,0 |           |                                      |                            |                            |                             |
|                    | Like-for-Like évolution                            | Water-LfL                                   | 303-5                                     | %      | n.a.      | -9,7%     | -44,8%    | -19,9%    | -30,6%    |           | ✓                                    |                            |                            |                             |



# Production de déchets

|                    |                                                                | EPRA SUSTAINABILITY<br>PERFORMANCE MEASURES | GRI STANDARD &<br>CRESO INDICATOR<br>CODE | UNITÉS | 2008      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | ASSURANCE<br>LIMITÉE EXTERNE<br>2020 | LOW-RISE<br>OFFICE<br>2020 | MID-RISE<br>OFFICE<br>2020 | HIGH-RISE<br>OFFICE<br>2020 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| TOTAL PORTEFEUILLE | Area                                                           |                                             |                                           | m²     | 842 801,0 | 888 227,5 | 933 125,5 | 900 547,3 | 905 161,3 | 775 334,6 |                                      | 100 036,0                  | 443 408,4                  | 231 890,2                   |
| Waste - Absolute   | Total déchets                                                  | Waste-Abs                                   | 306-3                                     | t      |           | 3 284,7   | 11 938,4  | 54 762,4  | 93 576,6  | 72 796,8  | ✓                                    | 183,3                      | 2 211,7                    | 70 401,8                    |
|                    | Dont recyclés                                                  | Waste-Abs                                   | 306-3                                     | t      |           | 2 427,4   | 10 557,9  | 53 118,3  | 75 548,4  | 60 177,6  | ✓                                    | 55,0                       | 1 313,2                    | 58 809,4                    |
|                    | Dont réutilisés                                                | Waste-Abs                                   | 306-3                                     | t      |           | 35,9      | 17,2      | 40,8      | 924,8     | 156,5     | ✓                                    | 0,0                        | 0,0                        | 156,5                       |
|                    | Dont compostés                                                 | Waste-Abs                                   | 306-3                                     | t      |           | 4,7       | 2,0       | 0,0       | 1,8       | 2,1       | ✓                                    | 0,4                        | 0,3                        | 1,4                         |
|                    | Dont incinérés                                                 | Waste-Abs                                   | 306-3                                     | t      |           | 812,4     | 1 343,4   | 1 565,3   | 1 311,2   | 12 300,6  | ✓                                    | 127,9                      | 898,3                      | 11 274,5                    |
|                    | Dont enfuis ou mis en décharge                                 | Waste-Abs                                   | 306-3                                     | t      |           | 4,3       | 17,9      | 37,9      | 15 790,3  | 160,0     | ✓                                    | 0,0                        | 0,0                        | 160,0                       |
|                    | Total déchets non dangereux liés aux travaux                   |                                             |                                           | t      |           | 1 635,7   | 9 570,6   | 52 339,8  | 91 243,2  | 71 361,1  |                                      | 0,0                        | 1 312,1                    | 70 048,9                    |
|                    | Dont recyclés                                                  |                                             |                                           | t      |           | 1 554,1   | 9 201,1   | 52 075,6  | 74 546,5  | 59 563,7  |                                      | 0,0                        | 876,4                      | 58 687,3                    |
|                    | Dont réutilisés                                                |                                             |                                           | t      |           | 35,9      | 16,8      | 40,8      | 924,8     | 156,5     |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 156,5                       |
|                    | Dont compostés                                                 |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 2,0       | 0,0       | 0,4       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Dont incinérés                                                 |                                             |                                           | t      |           | 45,7      | 350,7     | 223,3     | 671,3     | 11 640,9  |                                      | 0,0                        | 435,8                      | 11 205,1                    |
|                    | Dont enfuis ou mis en décharge                                 |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 15 100,2  | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Total déchets non dangereux liés aux immeubles en exploitation |                                             |                                           | t      |           | 1 640,4   | 2 343,5   | 2 183,5   | 1 633,6   | 1 269,0   |                                      | 183,2                      | 898,1                      | 187,7                       |
|                    | Dont recyclés                                                  |                                             |                                           | t      |           | 869,1     | 1 353,3   | 1 038,1   | 992,2     | 607,2     |                                      | 54,9                       | 435,3                      | 117,0                       |
|                    | Dont réutilisés                                                |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Dont compostés                                                 |                                             |                                           | t      |           | 4,7       | 0,0       | 0,0       | 1,4       | 2,1       |                                      | 0,4                        | 0,3                        | 1,4                         |
|                    | Dont incinérés                                                 |                                             |                                           | t      |           | 766,7     | 990,2     | 1 145,4   | 640,0     | 659,7     |                                      | 127,9                      | 462,5                      | 69,4                        |
|                    | Dont enfuis ou mis en décharge                                 |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Total déchets dangereux liés aux travaux                       |                                             |                                           | t      |           | 4,6       | 20,8      | 234,4     | 691,1     | 162,4     |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 162,4                       |
|                    | Dont recyclés                                                  |                                             |                                           | t      |           | 0,3       | 0,0       | 0,0       | 1,0       | 2,4       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 2,4                         |
|                    | Dont réutilisés                                                |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,4       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Dont compostés                                                 |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Dont incinérés                                                 |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 2,6       | 196,6     | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Dont enfuis ou mis en décharge                                 |                                             |                                           | t      |           | 4,3       | 17,9      | 37,8      | 690,1     | 160,0     |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 160,0                       |
|                    | Total déchets dangereux liés aux immeubles en exploitation     |                                             |                                           | t      |           | 3,9       | 3,5       | 4,7       | 8,7       | 4,3       |                                      | 0,1                        | 1,5                        | 2,7                         |
|                    | Dont recyclés                                                  |                                             |                                           | t      |           | 3,9       | 3,5       | 4,6       | 8,7       | 4,3       |                                      | 0,1                        | 1,5                        | 2,7                         |
|                    | Dont réutilisés                                                |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Dont compostés                                                 |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Dont incinérés                                                 |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |
|                    | Dont enfuis ou mis en décharge                                 |                                             |                                           | t      |           | 0,0       | 0,0       | 0,1       | 0,0       | 0,0       |                                      | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                         |



| INDEX DU CONTENU GRI |  | MÉTHODOLOGIE |  | PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES |  | RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE |  | GLOSSAIRE |  | RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX |  | À VOTRE SERVICE |  |
|----------------------|--|--------------|--|--------------------------------|--|-----------------------------|--|-----------|--|-------------------------|--|-----------------|--|
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |
|                      |  |              |  |                                |  |                             |  |           |  |                         |  |                 |  |



# Rapport d'assurance limitée

## **RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT EXPRIMANT UNE ASSURANCE LIMITÉE SUR CERTAINS INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET GOUVERNEMENTAUX PUBLIÉS DANS LE RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 2020 DE BEFIMMO POUR L'EXERCICE CLÔTURÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020**

A l'attention du conseil d'administration

En notre qualité d'auditeur indépendant et en réponse à votre demande, nous avons effectué des travaux visant à nous permettre d'exprimer une assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux, sociaux et gouvernementaux (les « Données ») mentionnés dans le Rapport de Développement Durable 2020 de Befimmo SA pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2020. Ces Données ont été établies conformément aux lignes directrices du « Global Reporting Initiative » GRI, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3<sup>e</sup> version, septembre 2017) et GHG protocol guidelines scope I, II, III. Ces Données ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux<sup>1</sup> présentés aux pages 52, 74, 76-79 et 83-88 du Rapport de Développement Durable 2020.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relative à l'exercice se clôturant le 31 décembre 2020 et ne couvre que les valeurs incluses dans le reporting défini par Befimmo SA et ses

filiales Fedimmo SA, Axento SA, Meirfree SA, Vitalfree SA, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA et ZIN in Noord 2025 SA (ensemble le « Groupe »). Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données et non sur l'ensemble des informations présentées dans le Rapport de Développement Durable 2020.

### **Responsabilité du conseil d'administration**

Les Données et informations y faisant référence et présentées dans le Rapport de Développement Durable 2020, ainsi que la déclaration que le rapport adhère aux lignes directrices de l'initiative « Global Reporting Initiative » GRI -Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3<sup>e</sup> version, septembre 2017) et GHG protocol guidelines scope I, II, III énoncées dans le rapport de Développement Durable 2020 relèvent de la responsabilité du conseil d'administration de Befimmo SA.

Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées à la préparation des Données, la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, la responsabilité du conseil d'administration comprend également la définition, la mise en place et le suivi de systèmes et procédures appropriés permettant la préparation des Données.

Les choix réalisés par le conseil d'administration, la portée du Rapport de Développement Durable 2020 et les politiques de déclaration, y compris les limites inhérentes qui pourraient affecter la fiabilité de l'information, sont énoncées aux pages 80 à 82 du Rapport de Développement Durable 2020.

### **Nature et étendue des travaux**

Notre responsabilité est d'exprimer, sur base de nos travaux d'assurance limitée, un avis indépendant sur les Données. Notre rapport a été conçu conformément aux termes décrits dans notre lettre de mission.

Nous avons effectué nos travaux selon la norme International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 « Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information ».

Nous avons mis en oeuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance limitée sur le fait que les Données ne comportent pas d'anomalies significatives. Ces procédures sont moins approfondies que les procédures d'une mission d'assurance raisonnable.

Nos principales procédures d'examen ont consisté à:

- Evaluer et tester la conception et le fonctionnement des systèmes et des processus utilisés pour la collecte, le traitement, la classification, la consolidation et la validation et ce pour les méthodes utilisées pour le calcul et l'estimation des indicateurs environnementaux, sociaux et gouvernementaux de 2020 identifiés par le symbole ✓ dans les tableaux présentés aux pages 52, 74, 76-79 et 83-88 du Rapport de Développement Durable 2020;
- Mener des entretiens avec les personnes responsables;
- Inspecter, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes pour évaluer la fiabilité des Données et mener des tests de cohérence sur la consolidation de ces Données.

### **Conclusion**

Sur la base de nos travaux d'assurance limitée, tels que décrits dans ce rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données relatives à Befimmo SA, identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux présentés aux pages 52, 74, 76-79 et 83-88 du Rapport de Développement Durable 2020, ont été établies conformément aux lignes directrices du GRI-Standards, EPRA sBPR (3<sup>e</sup> version, septembre 2017) et GHG protocol.

Signé à Zaventem.

L'auditeur indépendant  
Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL  
Représentée par Rik Neckebroeck

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



# Glossaire

## BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

Première méthode mondiale d'évaluation de la performance et de durabilité environnementale des immeubles. Il s'agit d'un référentiel des meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment ([www.breem.com](http://www.breem.com)).

## BREEAM Design

Travaux de réhabilitation et de rénovation. L'extraction et l'utilisation des ressources pour fabriquer des matériaux et des produits lors de rénovations (et constructions) génèrent l'un des principaux impacts environnementaux directs du secteur immobilier. Or le recyclage et la dématérialisation contribuent à alléger cet impact écologique (perte de biodiversité, émissions de gaz à effet de serre et déchets).

La certification BREEAM, que Befimmo a déployée systématiquement dans ses grands projets de rénovation, impose notamment d'actualiser les données relatives à l'utilisation de ressources naturelles et de matériaux recyclés. Or c'est aussi au stade de la conception que la performance environnementale de l'immeuble est déterminée. Dès lors, la prise en compte, dès la phase initiale (en concertation avec les architectes et les bureaux d'études), d'une approche d'écoconception assure également un accroissement de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

## BREEAM In-Use

La certification BREEAM In-Use concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par la norme ISO 14001. C'est un outil précieux qui valide les efforts entrepris par Befimmo pour améliorer la durabilité des bâtiments de son portefeuille. La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ce tant pour l'immeuble proprement dit (Asset) que pour sa gestion (Management).

Cette certification exige entre autres un suivi des données de consommation. La validation des données qui s'ensuit est une étape importante pour aboutir à des chiffres de benchmarking corrects.

## CDP (Carbon Disclosure Project)

Organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Dans ce contexte, il est fait usage d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre (<https://www.cdp.net/fr>).

## Cradle-to-Cradle

Cradle to Cradle Certified™ fournit un cadre pour la conception et la fabrication de produits et de matériaux sûrs, circulaires et responsables, qui maximisent la santé et le bien-être des personnes et de la planète. Les concepteurs, les fabricants et les marques peuvent utiliser Cradle to Cradle Certified™ pour alimenter l'innovation et faire évoluer les systèmes :

- en garantissant que les matériaux sont sans danger pour l'homme et l'environnement
- en favorisant une économie circulaire grâce à la conception de produits et de procédés
- en préservant le climat, l'air, l'eau et le sol
- en respectant les droits de l'Homme et en contribuant à une société juste et équitable.

## DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

Conseil allemand de la Construction durable. Organisation sans but lucratif basée à Stuttgart, créée en 2007, qui a pour mission de promouvoir un changement de paradigme dans le marché de l'immobilier, en suscitant une compréhension appropriée de la qualité comme fondement d'une action responsable et durable. La DGNB promeut la construction durable, notamment par la certification des bâtiments sur la base de trois facteurs fondamentaux : l'analyse du cycle de vie, une approche globale et la priorité à la performance (<https://www.dgnb.de/en/index.php>).

## EPRA (European Public Real-Estate Association)

L'EPRA, porte-voix de l'immobilier coté européen, représente plus de 600 milliards € d'actifs immobiliers ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## ESG

Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ces critères de reporting extra-financiers mesurent le développement durable et l'impact sociétal d'une entreprise.

## Eve®

Mis au point par Ecocert, Eve® procure un cadre précis pour inscrire la gestion des espaces verts dans une logique de développement durable (<http://www.ecocert-environnement.com/nos-prestations/biodiversite/eve-espace-vegetal-ecologique/>).

## GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Initiative qui évalue les performances ESG des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu sert de point de départ à l'amélioration de ces performances et aux efforts collectifs en faveur d'un secteur immobilier plus durable ([www.gresb.com](http://www.gresb.com)).

## GRI (Global Reporting Initiative)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un référentiel de reporting en matière de Responsabilité Sociétale, reconnu dans le monde entier. Il agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).



## GRO

GRO est un manuel développé en 2017 par l'Agence de gestion des installations (Facilitair Bedrijf) du Gouvernement flamand pour mettre en œuvre un niveau d'ambition uniforme et holistique dans le domaine du développement durable dans tous ses projets de construction. Basé sur le principe People Planet Profit, le GRO reconnaît trois niveaux de performance : bon, meilleur et excellent. Outre les critères qualitatifs et quantitatifs, la conception bioclimatique et les principes de construction circulaire sont également pris en compte.

## Bruxelles Environnement/ Leefmilieu Brussel

Agence de la Région de Bruxelles-Capitale chargée de la protection de l'environnement ([www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels)).

## ISO 14001

Norme internationale de gestion environnementale qui définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continue dans la mise en œuvre d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

## Matrice de matérialité

Aperçu visuel des enjeux ou préoccupations importants d'une entreprise. Cette matrice aide l'entreprise à comprendre ce qui est important pour la stratégie de l'entreprise et à hiérarchiser certains enjeux.

## MSCI

Morgan Stanley Capital International (<http://www.msci.com>).

## Parties prenantes

Tout individu, groupe ou partie qui porte un intérêt à une organisation et ses résultats.

## RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors ([www.rics.org](http://www.rics.org)).

## RSE

Responsabilité Sociétale des Entreprises.

## SGE (Système de Gestion Environnementale)

Cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en œuvre et à surveiller, les défis à relever et la manière dont il convient d'analyser et d'évaluer le fonctionnement de différents systèmes et stratégies.

## SIR (Société Immobilière Réglementée)

Créé en 2014, le régime de SIR poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

## UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (<https://www.ups-i-bvs.be/fr>).

## WELL

La certification WELL Building Standard® se concentre spécifiquement sur le confort, la santé et le bien-être des occupants sur base de sept thématiques principales. À la différence de certains labels déjà existants, elle s'intéresse plus aux occupants qu'aux immeubles (<https://www.wellcertified.com/>).



Axento - Luxembourg ville



# Renseignements généraux

## Personne de contact

Emilie Delacroix - Head of Transformation & Impact -  
[e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be) - +32 2 679 38 63

## Référence aux standards externes

Depuis de nombreuses années, Befimmo s'inscrit dans une tendance à la standardisation du reporting financier mais également du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI Standards ('Core' - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS.

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des indicateurs EPRA se trouve à la page 73 de ce Rapport. L'index du contenu GRI se trouve en page 76 de ce Rapport.

## Période de reporting

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2020. Le périmètre est figé au 31 décembre 2020.

## Périmètre de reporting et modifications depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020

Le périmètre de la Société a changé au cours de l'exercice 2020 en raison de l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur la Blue Tower et de cinq immeubles de bureaux à Bruxelles quittant le portefeuille.

Concernant les activités de développement durable, il est entendu que le périmètre de reporting reprend les activités de Befimmo SA et de ses filiales, soit Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA, Axento SA, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA et ZIN in Noord 2025 SA. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités que Befimmo maîtrise directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles. Ceci n'exclut pas la mise en œuvre d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence directe et notamment la gestion des parties privatives par les locataires.

## Vérification externe

Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Les données avec le symbole ✓ ont fait l'objet d'un contrôle dans le cadre de cette mission d'assurance limitée. Le rapport de Deloitte se trouve à la page 89 de ce Rapport.

## Méthodologie

La méthodologie du reporting est décrite à la page 80 de ce Rapport.

## Informations supplémentaires

Le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)) fournit des informations supplémentaires, dont :

- la Politique de Développement Durable (mars 2021)
- les précédents Rapports Financiers Annuels et RSE
- le certificat ISO 14001
- les certificats BREEAM
- les réponses aux questionnaires provenant de parties prenantes externes

Ikeros - Bruxelles périphérie





# À votre service

## Département Transformation & Impact



**Emilie Delacroix**  
Head of Transformation & Impact



**Delia Agneessens**  
CSR Officer



**Marie-Julie Dalle**  
CSR & Innovation Project Officer



**Steve Delcourte**  
Change Manager



**Gilles Vanvolsem**  
Corporate Project Manager

## Département Environmental Management



**Frédéric Tourné**  
Head of Environmental Management



**Geoffroy Knipping**  
Environmental Officer



**Benoit Loosveld**  
Mobility Manager



**Gaëlle Vervack**  
Environmental Officer



**Olivier Voisin**  
Green Adviser

## Pour toute information complémentaire

### **Emilie Delacroix**

Head of Transformation & Impact

Email : [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)

### **Caroline Kerremans**

Head of IR & Communication

Email : [c.kerremans@befimmo.be](mailto:c.kerremans@befimmo.be)

## Photos

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

## Création, concept, design & production

ChrisCom - [www.chriscom.be](http://www.chriscom.be)

Befimmo's team

## Traductions

Dit Duurzaamheidsverslag is ook verkrijgbaar in het  
Nederlands.

This Sustainability Report is also available in English.

## BEFIMMO SA

Siège social :  
Chaussée de Wavre 1945,  
1160 Bruxelles

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

+32 32 2 679 38 60

[contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)

[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

The logo for Befimmo, featuring the word "Befimmo" in a bold, red, sans-serif font. The letter "B" is stylized with a small square notch at its top-left corner.