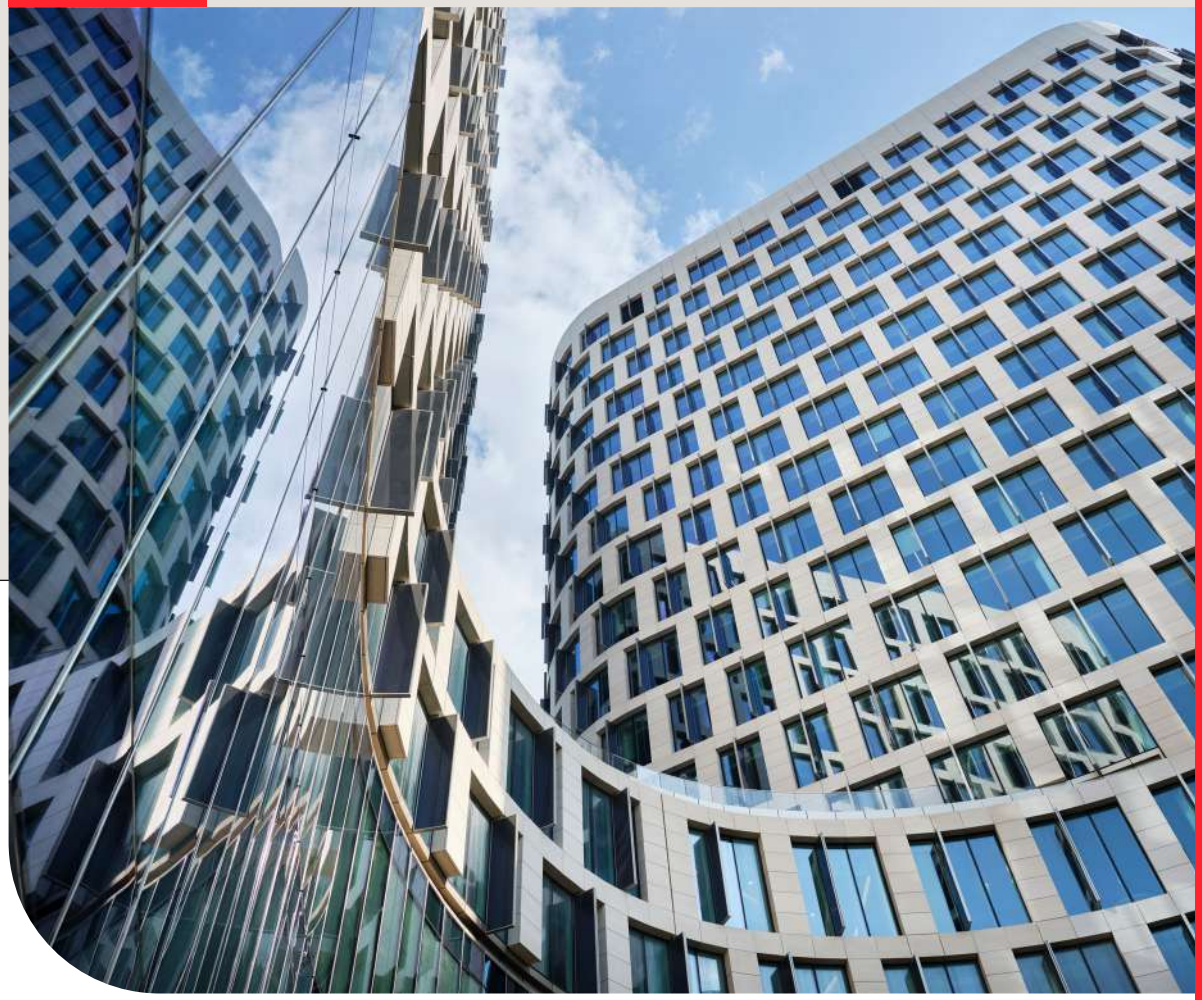
Rapport Financier Annuel.

2022

→ BEFIMMO.BE



Mot du Président et du CEO

« Nous tenons à remercier chaleureusement les actionnaires d'avoir suivi Befimmo durant les grandes opérations qui ont marqué son histoire. »

Chers Actionnaires, Chers Partenaires,

C'est non sans émotion que nous prenons la plume aujourd'hui pour revenir sur cette année 2022 qui aura sans aucun doute marqué l'existence de Befimmo.

Comme vous le savez, Befimmo tourne une page de son histoire. Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA a en effet racheté, fin 2022, 100% des actions de Befimmo suite à une offre publique d'achat.

Ce rachat nous permet d'être mieux armés pour les années à venir, pour déployer la stratégie claire et ambitieuse que nous avons mise en place depuis le début de l'année 2022. Befimmo sera ainsi mieux positionnée comme investisseur, développeur et opérateur immobilier de premier plan dans l'intérêt de ses clients, employés et de toutes les autres parties prenantes.

27 années de cotation boursière

En 1995, Befimmo faisait son entrée en bourse. Cela représente 27 années de confiance et de relations privilégiées avec tous nos partenaires. 27 années de croissance, de développement, de projets ambitieux et exemplaires. 27 années de cotation en bourse. 27 années marquées par toutes les personnes qui ont croisé notre chemin.

L'évolution qu'a connue Befimmo depuis sa création n'aurait pas été possible sans vous.

Nous tenons à remercier les Administrateurs pour leur accompagnement et dévotion ainsi que l'équipe toute entière pour son professionnalisme qui nous ont permis de faire croître Befimmo et d'en avoir fait un acteur immobilier incontournable en Belgique.

Nous tenons également à remercier chaleureusement les actionnaires d'avoir suivi Befimmo durant les grandes opérations qui ont marqué son histoire. Que ce soit lors d'augmentation de capital ou lors d'achat ou vente importantes, vous avez toujours fait confiance à Befimmo et à son Management. Nous vous en remercions.

Finalement, nous voulions remercier l'ensemble des autres parties prenantes ; architectes, experts, banques et partenaires de longue date. Nous entamons un nouveau chapitre et espérons de tout cœur pouvoir poursuivre notre collaboration, fondée sur un respect mutuel et une longue histoire commune.

Comme nous l'avons toujours fait depuis la création de Befimmo, nous continuerons à faire preuve de transparence par rapport à nos activités (qu'elles soient financières ou extra-financières) et nous ne manquerons pas de vous tenir informés des évolutions et développements de notre entreprise.

Merci pour tout.

Bruxelles, avril 2023.

Jean-Philip Vroninks
CEO

Vincent Querton
Président du Conseil d'administration

Base de consolidation

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

Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium SA et sa filiale sont incluses dans le périmètre de consolidation global au 31 décembre 2022.

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

Indicateurs immobiliers, financiers et ESG

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

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

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

Alternative Performance Measures

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

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

Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans le présent Rapport:

CETTE ICÔNE SE RAPPORTE À PLUS D'INFORMATION DISPONIBLE VIA UNE VIDEO.

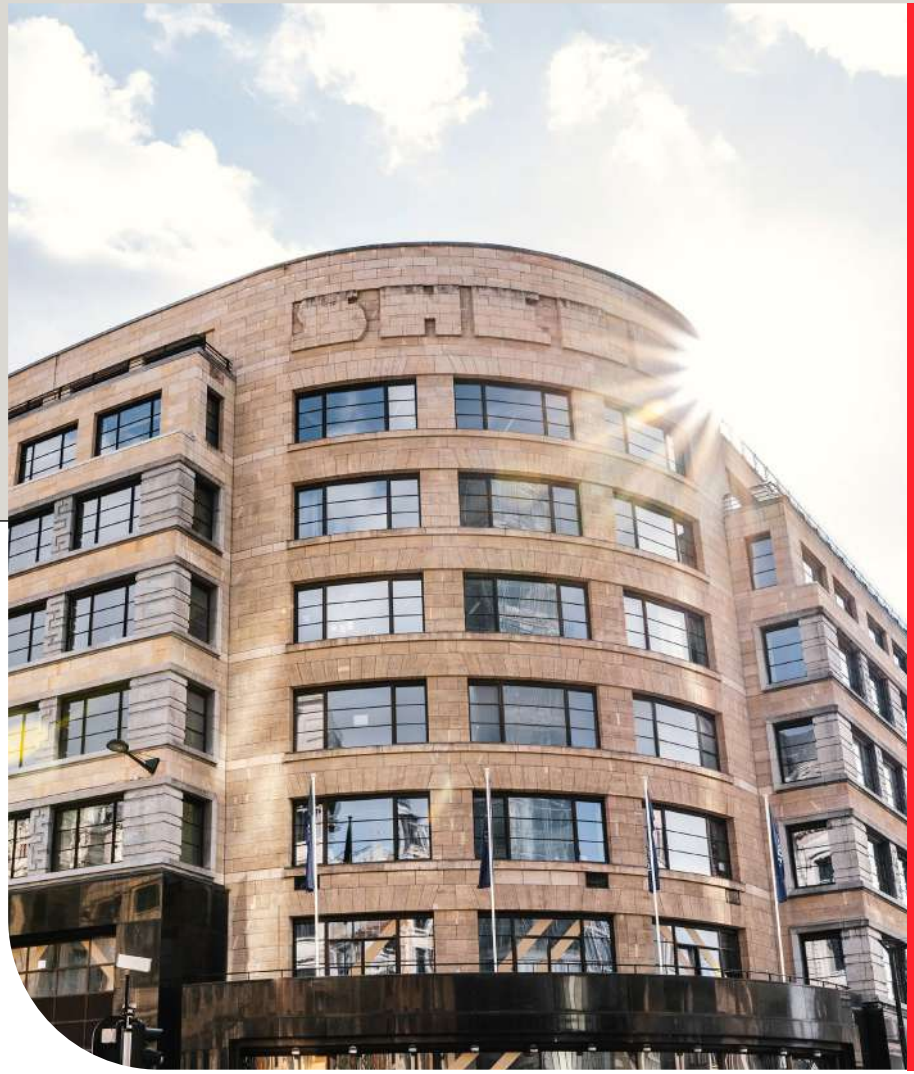
CETTE ICÔNE FAIT RÉFÉRENCE À UNE AUTRE PAGE AU SEIN DE CE PDF.

01

Befimmo en un coup d'œil.

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ 06

RÉSULTATS CLÉS DE LA SOCIÉTÉ 07



Profil de la Société

Le Groupe Befimmo, incluant Befimmo et ses filiales, ses sociétés sœurs et ses filiales (ci-après Befimmo) est un investisseur, opérateur et développeur immobilier et comporte certaines sociétés ayant le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS).

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

Notre portefeuille de haute qualité, performant et à usage mixte, est implanté dans les centres-villes du BeLux en pleine croissance. Valorisé à 2,7 milliards €, il comporte environ 40 immeubles de bureaux et à usage mixte ainsi que 10 espaces de coworking, totalisant plus de 830.000 m².

Notre partenaire interne de coworking Silversquare et notre récent partenariat avec Sparks nous permettent de proposer des lieux de coworking et de réunion sur mesure.

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

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

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

Résultats de la Société

Portefeuille de qualité

±40
Immeubles

±830.000 M²
Espace de bureaux

9,5 ANS
Durée des baux

133 MILLIONS €
Revenus locatifs

95,3%
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location

2,7 MILLIARDS €
Juste valeur

Opérateur de coworking

10
Centres de coworking

46.050 M²
Espace de coworking

88%
Taux d'occupation des centres de coworking ouverts depuis plus de trois ans

16 MILLIONS €
Chiffre d'affaire coworking

Structure financière

46,9%
Ratio d'endettement

43,1%
Ratio LTV

2,3%
Coût moyen de financement

Résultats financiers

2,44 € par action
EPRA earnings consolidé

1,27 € par action
Résultat net consolidé

61,01 € par action
Valeur intrinsèque consolidée

Durabilité

38%
Réduction des émissions absolues de GES scopes 1 & 2 (par rapport à 2018)

81%
Déchets de construction détournés de la mise en décharge et l'incinération

Équipe

89
Membres de l'équipe

57% HOMMES 43% FEMMES
Diversité des genres

33,7 HEURES
de formation en moyenne par employé

02

Rapport de gestion.

VISION, MISSION, STRATÉGIE & MODÈLE OPÉRATIONNEL 09

NOS VALEURS 21

CHIFFRES CLÉS 2022 22

2022 EN BREF 23

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS APRÈS CLÔTURE 24

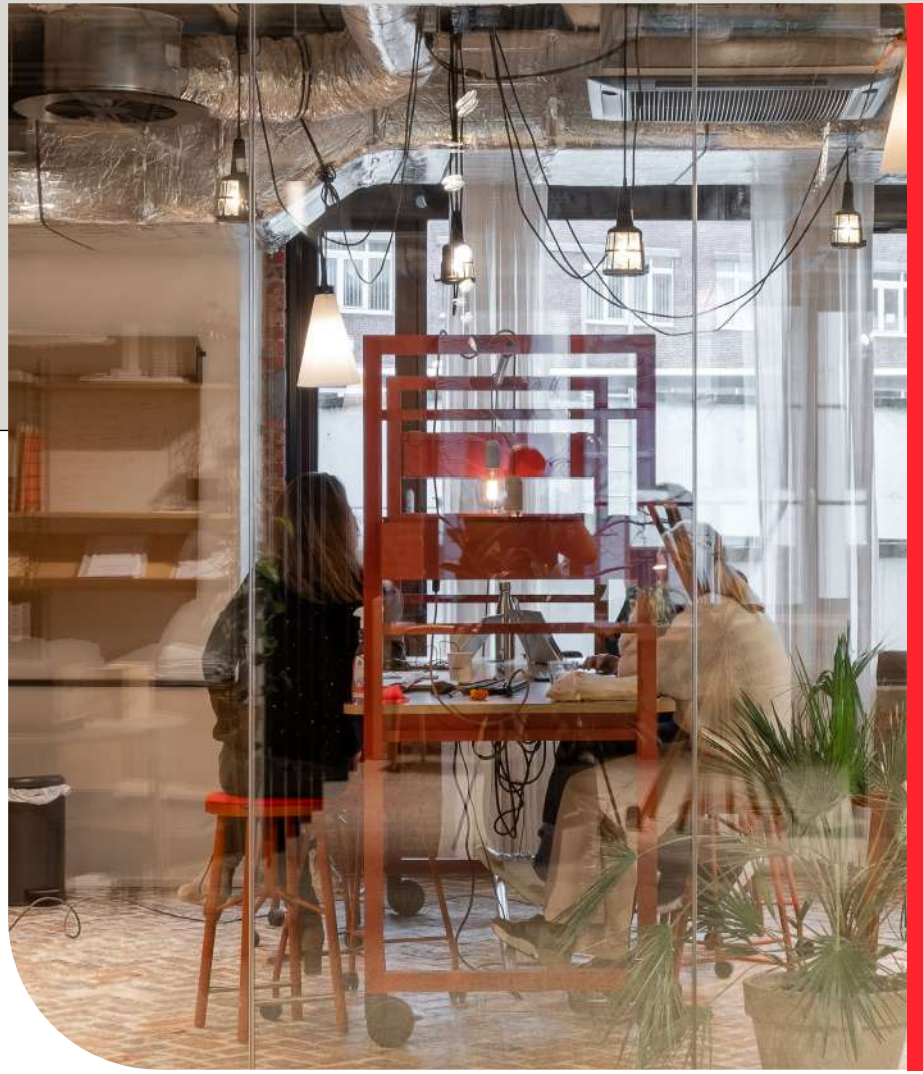
RAPPORT IMMOBILIER 25

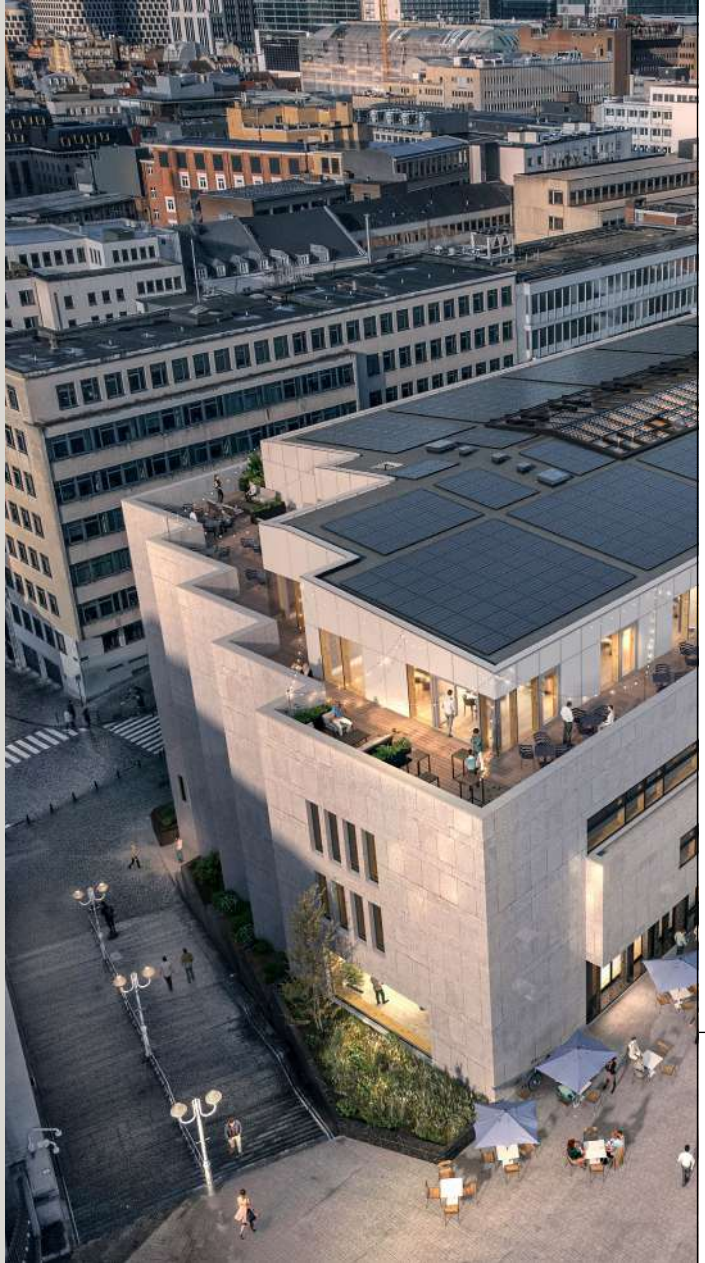
RAPPORT ESG 54

RAPPORT FINANCIER 103

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 112

FACTEURS DE RISQUE 143





Notre vision

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

Au fil du temps, Befimmo a l'intention de se diversifier géographiquement, en couvrant les principales villes du BeNeLux au cours des prochaines années. Nous ambitionnons de créer et gérer des projets multifonctionnels de grande qualité dans des centres économiques, académiques et de recherche en croissance.

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

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

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

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

Notre ambition est de ***créer et gérer des projets multifonctionnels de grande qualité*** dans des centres économiques, académiques et de recherche en croissance.

Notre mission

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

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

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

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

> Nos immeubles sont ***centrés sur l'utilisateur,*** de grande ***qualité, idéalement localisés*** et ***multifonctionnels.***

Stratégie & modèle opérationnel

SIX OBJECTIFS STRATÉGIQUES

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

01
Modèle opérationnel basé sur l'activité

02
Diversification sectorielle

03
Ajustement géographique

04
Gestion du portefeuille

05
Organisation centrée sur le client

06
Gestion financière disciplinée

SIX OBJECTIFS STRATÉGIQUES

01
Modèle opérationnel basé sur l'activité

Befimmo sera organisée autour d'un modèle opérationnel fondé sur les activités et trois business lines séparées seront créées : le Portefeuille, l'Opérateur et le Développeur.

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

02
Diversification sectorielle

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

L'ambition à moyen terme est d'augmenter la part des projets multi-fonctionnels de travail et de vie et de développer des projets résidentiels.

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

03
Ajustement géographique

Au fil du temps, Befimmo a l'intention de se diversifier géographiquement, en couvrant les principales villes du BeNeLux au cours des prochaines années. Nous ambitionnons de créer et gérer des projets multifonctionnels de grande qualité dans des centres économiques, académiques et de recherche en croissance.

04
Gestion du portefeuille

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

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

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

05
Organisation centrée sur le client

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

Pour pouvoir offrir à nos clients une expérience hors pair, notre ambition est de devenir une enseigne unique répondant à tous leurs besoins et de les accompagner tout au long de leur parcours dans nos espaces. Pour développer cette approche workspace-as-a-service, nous nous appuyons sur notre activité propre de coworking opérée par Silversquare, les salles de réunion sur mesure et axées utilisateur de Sparks ainsi qu'une cellule dédiée au conseil en aménagement de bureau, qui aidera le client dans la définition, la conception et la réalisation des espaces répondant à leurs attentes. L'accent est mis sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité.

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

Dans les années suivantes, nous souhaitons continuer à développer le réseau de coworking Silversquare avec l'objectif d'atteindre une surface de 85.000 m². En outre, en 2022, nous avons ouvert notre premier concept de solutions de rencontre Sparks, qui représente une surface de 2.500 m² dans un emplacement privilégié en face de la Gare Centrale (d'autres villes ont été identifiées).

06
Gestion financière disciplinée

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

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

MODÈLE À TROIS BUSINESS LINES

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

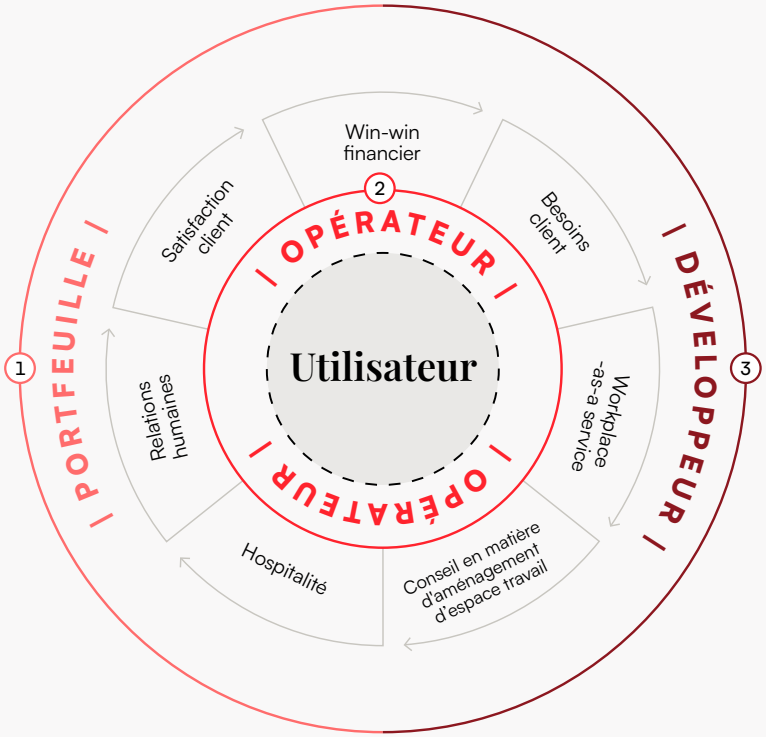
Courant 2022, nous avons réorganisé la Société en trois business lines :

1. **LE PORTFEUILLE :** Investir et gérer des espaces de travail et de vie dans les villes en pleine croissance ;
2. **L'OPÉRATEUR :** Créer de la valeur en exploitant et en concevant des espaces de travail et de vie qui répondent aux besoins des utilisateurs et leur offrent une expérience ultime ;
3. **LE DÉVELOPPEUR :** Créer de la valeur en développant des immeubles durables, SMART et hautement performants.

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

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

Nous souhaitons adopter une gestion financière stricte, générer des opportunités et limiter les risques respectifs relatifs à chaque business line.



WIN-WIN FINANCIER
Offrir un prix juste et des investissements raisonnables pour toutes les parties.

BESOINS CLIENT
Observer, analyser et comprendre les besoins des clients en constante évolution.

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

CONSEIL EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT D'ESPACE DE TRAVAIL
Définir, concevoir et créer des espaces qui répondent aux attentes des clients. Accompagner les équipes dans la gestion du changement.

HOSPITALITÉ
Offrir des services et mettre en avant le bien-être, la santé et la sécurité.

RELATIONS HUMAINES
Animer la communauté, organiser des évènements inspirants, d'échanges et de rencontres intéressants.

SATISFACTION CLIENT
Mesurer et maintenir la satisfaction client au niveau le plus élevé.

Offre d'acquisition

Fin février 2022, Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, («l'Offrant»), une société entièrement contrôlée par un fonds immobilier privé de Brookfield, a déposé un avis formel auprès de la FSMA en vue de lancer une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle visant à acquérir toutes les actions de Befimmo pour un prix en numéraire de 47,50 € par action.

Le Conseil d'administration a exprimé son soutien pour l'opération, sous réserve de son examen du prospectus final.

Les deux actionnaires les plus importants de Befimmo, AXA Belgium et AG Finance, ont chacun consenti à un engagement irrévocable d'apport (soft) d'actions Befimmo à l'offre, à hauteur de 9,6% et 5,6% du capital de Befimmo respectivement. En outre, en août 2022, AG Real Estate, agissant au nom de sa société liée AG Finance, a décidé d'apporter la participation résiduelle de 3,5% dans Befimmo qu'elle avait initialement décidé de conserver. Ceci a mis fin au pacte d'actionnaires entre l'Offrant et AG Finance.

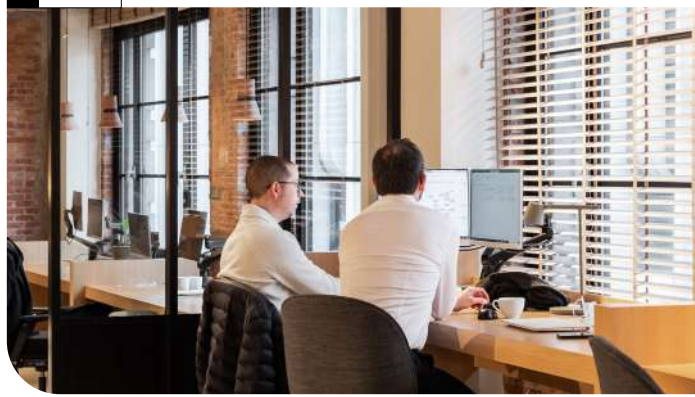
Trois périodes d'acceptation différentes ont été ouvertes entre début juin et octobre 2022 pour permettre aux actionnaires existants de Befimmo de vendre leurs actions au prix proposé. En conséquence, l'Offrant contrôlait un total de 96,9% des actions de Befimmo (y compris les actions propres détenues par Befimmo).

Début octobre, l'Offrant a décidé de procéder à une réouverture finale de l'offre pour acceptation étant donné qu'il détenait (directement et indirectement) plus de 95% des actions de Befimmo. Ceci a eu l'effet d'un squeeze-out simplifié et a entraîné la radiation de la cote de Befimmo SA, qui a eu lieu après la fin de l'année 2022.

ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS CLÔTURE, P.24

Le prospectus relatif à l'Offre (y compris le mémoire en réponse et le formulaire d'acceptation) peut être consulté sur le site Internet de la Société : https://www.befimmo.be/fr/offre-dacquisition.

CENTRAL



ESG, innovation & digitalisation

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

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

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

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

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

RAPPORT ESG, P.54

> Dans la vision de Befimmo, l'immeuble de demain est hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible.

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

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

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

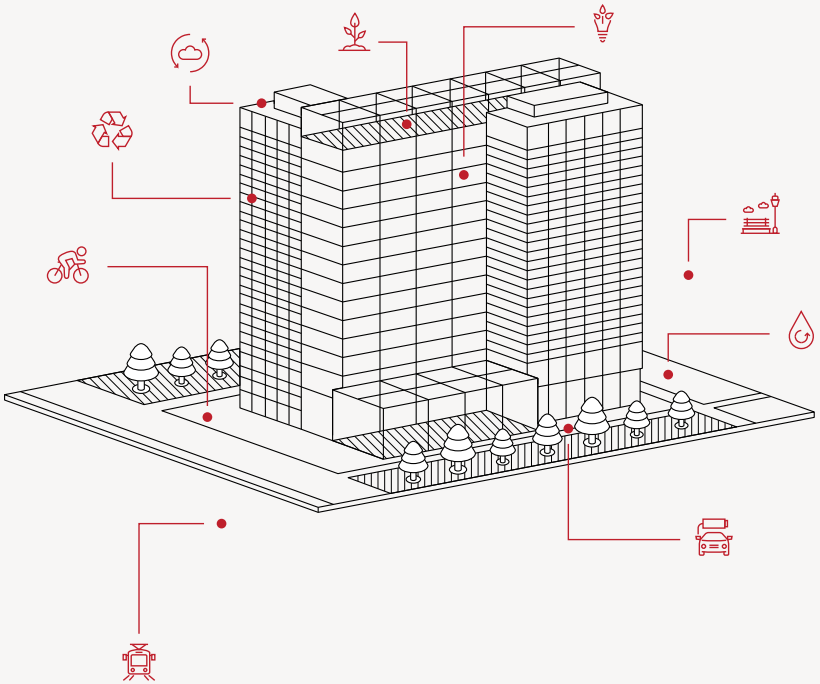
- Grâce à l'implémentation du BIM (Building Information Management), elle contribue à l'amélioration de la performance des immeubles, une meilleure gestion des coûts et la disponibilité continue de données tout au long du cycle de vie de l'immeuble ;

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

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

L'IMMEUBLE SELON BEFIMMO

Hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible



Accessible, integrant la multimodalité

- Localisation en centre-ville
- Accessibilité en transports publics
- Solutions de mobilité verte
- Parkings pour vélos et scooters

Centré sur l'utilisateur - travail & vie

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

Durable

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

Smart & hautement performant

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

Connecteur de communautés

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

Notre modèle de création de valeur

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

INPUTS

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- 89 membres de l'équipe
- Expertise et formation

CAPITAL FINANCIER

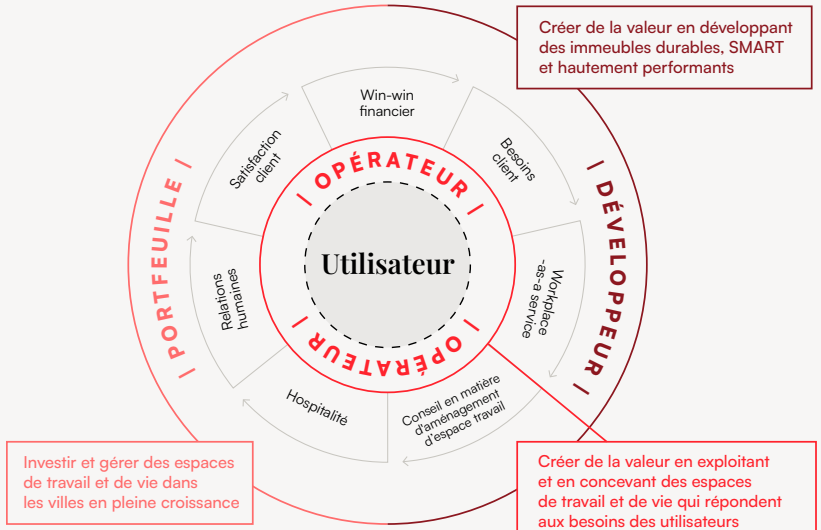
- Juste valeur de 2.750 millions €
- Facilités de crédit confirmé de 2.093 millions € (à la fin de l'année 2022)

CAPITAL NATUREL

- 50,39 GWh de consommation d'électricité
- 49,42 GWh de consommation de combustible
- 174.559 m³ de consommation d'eau
- 2.119 tonnes de déchets d'exploitation
- 2.824 tonnes de déchets de construction

INFRASTRUCTURE

- Environ 40 immeubles représentant plus de 830.000 m²
- 10 espaces de coworking représentant 46.050 m²



OUTPUTS

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- Diversité des genres des employés : 57% (H) - 43% (F)
- Formation des employés : 33,7 heures/employé/an

CAPITAL FINANCIER

- EPRA earnings consolidé de 65,94 millions €

CAPITAL NATUREL

- Réduction de 38% des émissions absolues de GES des scopes 1 et 2 (par rapport à 2018)
- 81% des déchets de construction sont détournés de la mise en décharge et l'incinération

INFRASTRUCTURE

- 157.000 m² d'activité locative
- Environ 170 entreprises locataires
- 88% de taux d'occupation des centres de coworking ouverts depuis plus de trois ans

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

Nos valeurs

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

01 — *Professionnalisme*

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

02 — *Esprit d'équipe*

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

03 — *Engagement*

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

04 — *Approche humaine*

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

05 — *Exemplarité*

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

06 — *Performance*

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

RAPPORT DE GESTION

Rapport Environnementale, Social et de Gouvernance

RAISON D'ÊTRE DE L'ESG 56

APPROCHE ESG 58

ENVIRONNEMENT 68

SOCIAL 86

GOUVERNANCE 97

À propos de ce chapitre

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

- La partie sur la **raison** pour laquelle Befimmo **investit dans l'ESG** résume le lien entre l'histoire, l'ADN, l'objectif de la Société en termes d'ESG, mais aussi les principales tendances du marché qui façonnent la stratégie, et conclut sur le momentum ESG pour Befimmo.
- **L'approche ESG** décrit le processus de prise de décision concernant les aspects ESG, ainsi que la manière dont les priorités sont déterminées sur la base d'une analyse des risques.
- Les **parties environnementale, sociale et de gouvernance** partent des objectifs ESG du Plan d'Actions afin d'expliquer de manière concrète les réalisations de l'année ainsi que le chemin futur à parcourir.

Cadres et réglementations

Les informations publiées dans ce chapitre sont alignées sur différents référentiels et standards reconnus :

- Les Dix Principes du UN Global Compact ;
- 15 des 17 Objectifs de Développement Durable des Nations Unies[1] ;
- Les Sustainability Best Practices Recommendations 2017 de l'EPRA ;
- La référence aux GRI Standards 2021 ;
- Les recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

En outre, Befimmo travaille déjà à l'intégration des exigences de la Taxonomie de l'UE et la réglementation CSRD dans son reporting extra-financier. Ce faisant, la Société ne se prépare pas seulement aux réglementations, mais définit également une stratégie claire pour répondre aux questions des parties prenantes externes et d'autres organismes de normalisation et organisations auxquels Befimmo divulgue des informations sur base volontaire.

Assurance

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

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE, P.243

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

Raison d'être de l'ESG

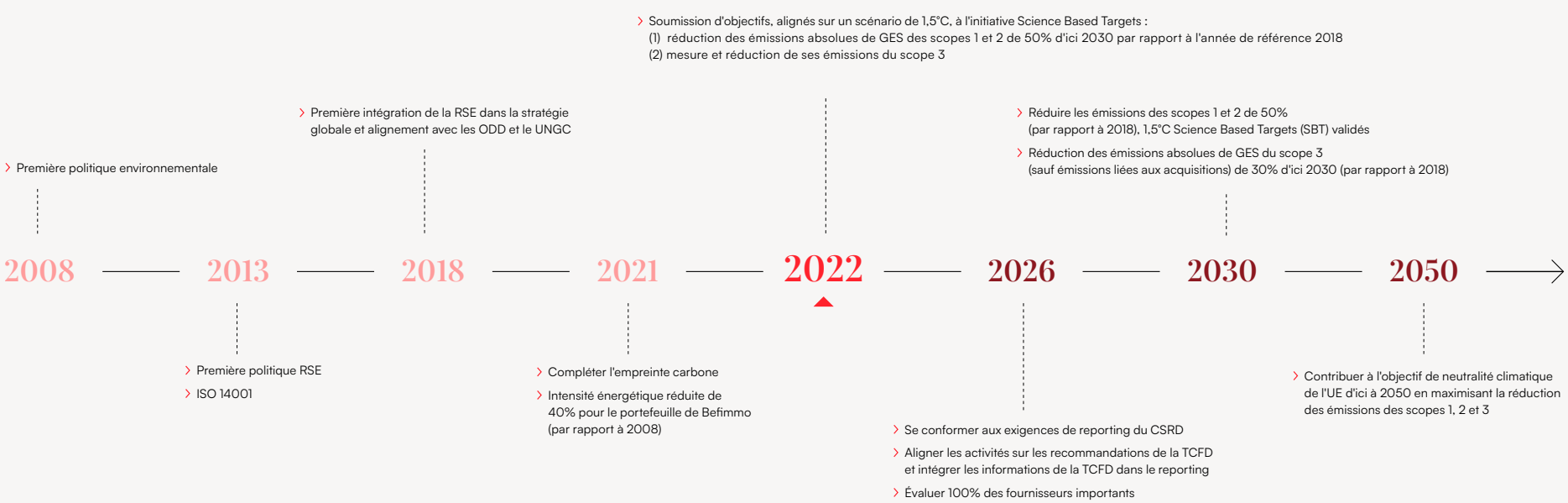
L'OBJECTIF DE BEFIMMO

Depuis sa création en 1995, Befimmo n'a cessé d'investir dans des immeubles durables et de qualité, avec pour objectif d'offrir à ses locataires des espaces de travail attrayants.

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

Pour les années à venir, Befimmo s'est fixé des objectifs ambitieux afin d'accélérer son orientation vers la durabilité, non seulement pour la Société, mais aussi pour son portefeuille immobilier et ses parties prenantes.

Cette accélération est l'illustration parfaite de l'ambition de Befimmo de concrétiser davantage sa vision, sa mission et son objectif afin de créer une plus grande valeur pour toutes ses parties prenantes.



PRINCIPALES TENDANCES ESG DU MARCHÉ

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

NOTRE STRATÉGIE, P.14

PERTINENCE DE L'IMPACT

Considérer la double matérialité

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

RÉSILIENCE DE LA STRATÉGIE

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

Le concept de résilience porte sur la manière d'atténuer les risques, d'anticiper les problèmes et de protéger les investissements contre les effets négatifs d'un environnement externe qui évolue fortement et rapidement. En même temps, la résilience est bien plus qu'une réaction aux événements ; elle permet également aux entreprises d'identifier et de saisir les opportunités pour leur future croissance durable.

PERFORMANCE

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

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

CONCENTRATION SUR L'HUMAIN

Créer des expériences humaines pour accroître la différenciation

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

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ

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

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

MOMENTUM ESG POUR BEFIMMO

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

Le modèle opérationnel et la spécialisation renforcée des trois business lines de Befimmo renforcent encore davantage la nécessité pour la Société de prendre en compte les besoins spécifiques de ses différentes parties prenantes, ce qui a un impact sur la segmentation de ses clients et les niveaux de services associés offerts.

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

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

NOTRE STRATÉGIE, P.14

CENTRAL

Approche ESG

GESTION ESG

Sauf mention explicite, ce qui suit reflète la situation de Befimmo au 31 décembre 2022.

Au niveau du Conseil

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

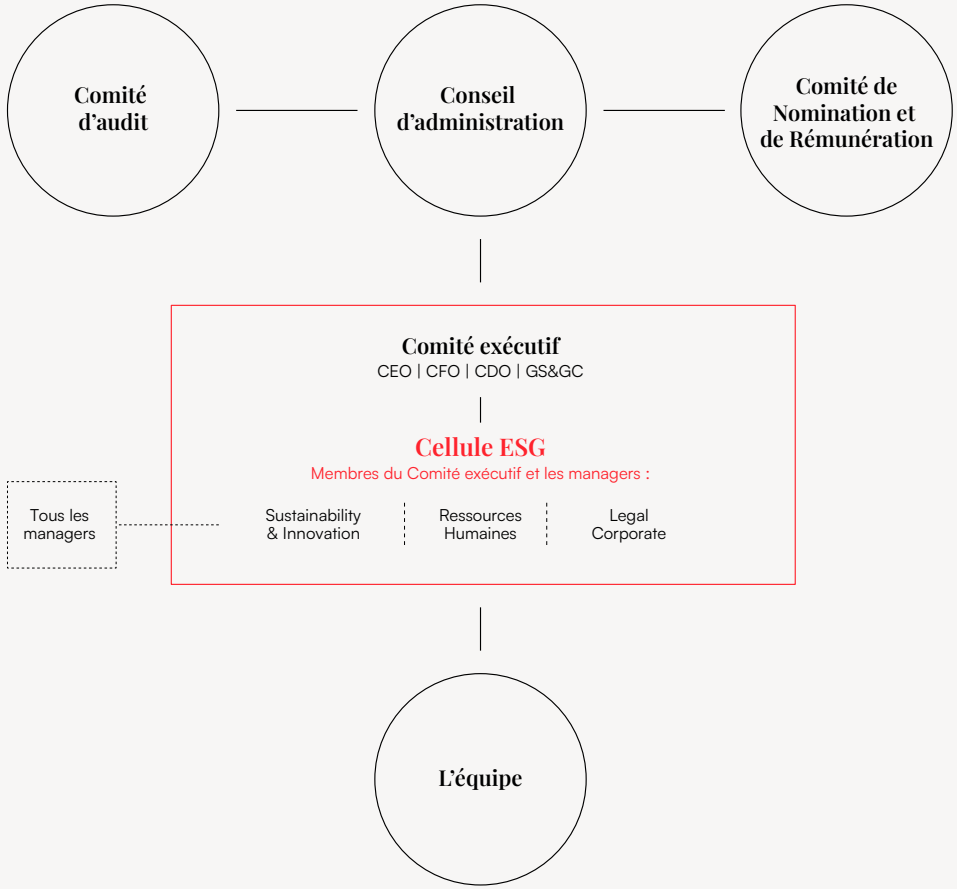
Befimmo a pleinement intégré les principes de durabilité dans sa stratégie globale et ses opérations quotidiennes en anticipant les évolutions environnementales, sociales et de gouvernance. Le Conseil d'administration est responsable de la supervision des risques et opportunités ESG au niveau stratégique,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

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

LE COMITÉ D'AUDIT

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

STRUCTURE DE GOUVERNANCE ESG



CENTRAL

LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

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

- En fixant des critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, qui sont en ligne avec les objectifs à long terme de Befimmo ;
- En mettant en place un plan d'incitation à long terme étalé sur plusieurs années ;
- En veillant à la diversité dans la composition de l'équipe.

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

Au niveau stratégique

La Cellule ESG est une équipe transversale qui constitue un forum pour des discussions régulières et approfondies sur les aspects ESG. Elle est chargée des responsabilités suivantes :

- Suivre et respecter la réglementation ESG ;
- Suivre et analyser les tendances et évolutions du marché et partager des informations avec les principales parties prenantes ;
- Élaborer des propositions, coordonner l'intégration des aspects ESG dans les activités principales et piloter la mise en œuvre de celles-ci) ;
- Rapporter sur les actions mises en œuvre ;
- Veiller à ce que les projets opérationnels soient conformes à la stratégie intégrée.

Pour atténuer le risque de séparer les discussions ESG des discussions plus générales sur les affaires, les finances et la stratégie, la Cellule est composée de huit membres stratégiques :

- Le Chief Executive Officer (CEO) (membre du Comité exécutif) ;
- Le Chief Financial Officer (CFO) (membre du Comité exécutif) ;
- La Chief Development Officer (CDO) (membre du Comité exécutif) ;
- La General Counsel & Secretary General (GC&SG) (membre du Comité exécutif) ;
- La Chief Sustainability & Innovation Officer (CS&IO) ;
- Le Chief Portfolio Officer (CPO);
- Le Head of Environmental Management (HEM) ;
- La Head of Human Resources (HHR).

Cette Cellule se réunit deux fois par an.

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

Au niveau opérationnel

Les sujets relatifs au développement durable sont abordés chaque semaine lors des réunions des département Sustainability & Innovation.

SUSTAINABILITY & INNOVATION

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

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

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

RESSOURCES HUMAINES

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

LEGAL CORPORATE

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

PROPERTY MANAGEMENT

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

ÉQUIPE

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

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

CENTRAL

PRIORITÉS ESG

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

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

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

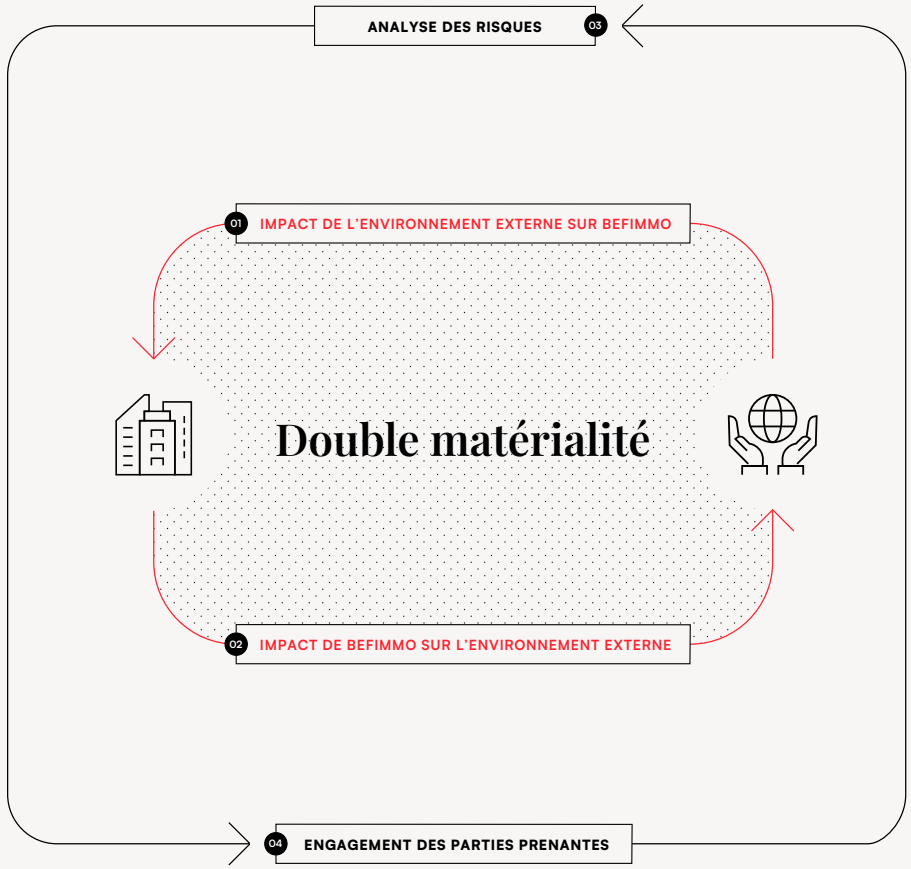
01. Impact de l'environnement externe sur Befimmo

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

02. Impact de Befimmo sur l'environnement externe

L'un des objectifs de Befimmo est de gérer et de minimiser l'impact des activités de l'organisation sur l'environnement, pour atténuer les risques d'effets néfastes sur le milieu naturel et protéger la santé des êtres humains mais également pour assurer le respect des lois et des règlements. Toutes les initiatives spécifiques prises par la Société pour réduire son impact sur l'environnement externe sont décrites en détail dans les sections suivantes de ce chapitre.

APPROCHE DE LA DOUBLE MATÉRIALITÉ



03. Analyse des risques

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

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

FACTEURS DE RISQUE, P.145

Outre les risques généraux, le tableau ci-après détaille tous les risques ESG selon le principe de la double matérialité, et montre l'interaction claire entre les risques liés à l'activité principale de la Société et les risques ESG.

RISQUES ESG - 1/4

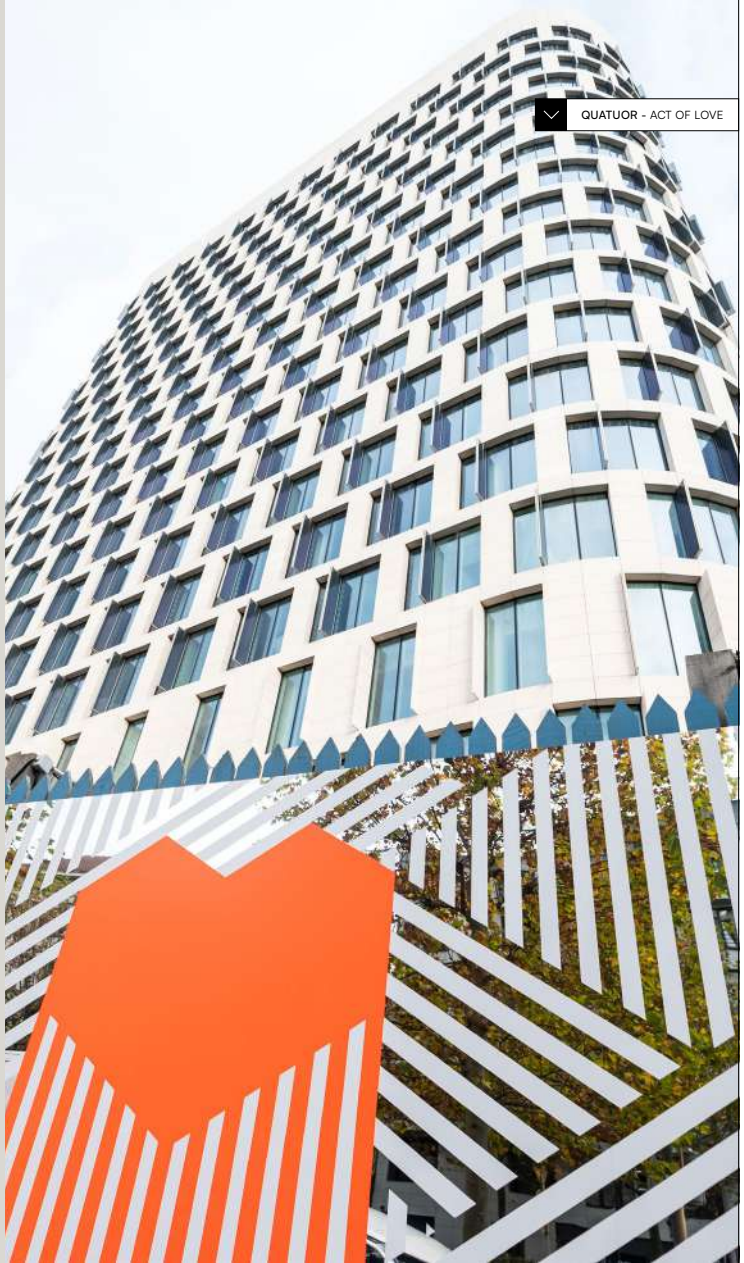
Risques	Impact de l'environnement externe sur Befimmo	Impact de Befimmo sur l'environnement externe	Actions
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX			
Climat			
Risques physiques			
- Aiguës : Événements climatiques extrêmes (par exemple, tempêtes, inondations, etc.) ; - Chronique : Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques (par exemple, augmentation des températures moyennes, etc.).	- Réduction éventuelle de la valeur des immeubles (P1) ; - Coûts de remise en état de l'immeuble affecté (P2) ; - Dégradation et obsolescence des immeubles (P3) ; - Interruption ou retard des travaux de construction (S3).	/	- Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69 ; - Contribuer à l'adaptation au changement climatique, p.75 ; - Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable, p.99 ; - Promouvoir les possibilités d'investissements verts, p.101 ; - Maintenir une communication transparente, p.102.

Risques	Impact de l'environnement externe sur Befimmo	Impact de Befimmo sur l'environnement externe	Actions
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX			
Climat			
Risques de transition			
Réglementation actuelle/émergente			
- Mécanismes de tarification du carbone ; - Des obligations renforcées de déclaration des émissions ; - Les mandats et la réglementation des produits et services existants.	- Réduction éventuelle de la valeur des immeubles (P1) ; - Des dépenses plus élevées pour les reportings ; - Dégradation et obsolescence des immeubles (P3).	/	- Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69 ; - Contribuer à l'adaptation au changement climatique, p.75 ; - Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable, p.99 ; - Promouvoir les possibilités d'investissements verts, p.101 ; - Maintenir une communication transparente, p.102.
Légal			
- Exposition aux litiges.	- Un ou plusieurs des immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations en vigueur (R1).	/	
Technologie			
- Substitution des produits et services existants par des options à plus faibles émissions.	- Dégradation et obsolescence des immeubles (P3).	/	
Marché			
- Changement de comportement des clients (immeubles durables, entreprise durable) ; - Augmentation du coût des matières premières, du traitement des déchets, de l'énergie, de l'eau.	- Réduction éventuelle de la valeur des immeubles (P1); - Dégradation et obsolescence des immeubles (P3); - Ajustement des loyers (P4) ; - Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille (S2) ; - Interruption ou retard des travaux de construction (S3) ; - Changement de la perception du profil de risque de crédit de la Société (F2).	/	
Réputation			
- Inquiétude croissante des parties prenantes ou réactions négatives des parties prenantes.	- Répercussions négatives, notamment lors de la négociation de contrats de location ou de la recherche de financements.	/	

Risques	Impact de l'environnement externe sur Befimmo	Impact de Befimmo sur l'environnement externe	Actions
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX			
Immeubles durables			
Immeubles non performants - Consommation d'énergie et émissions de CO_2 élevées ; - Consommation d'eau élevée ; - Présence de matériaux polluants ; - Manque d'espaces verts ; - Manque de solutions de mobilité active.	Impact des risques liés de transition : - Réglementation actuelle/émergente ; - Légal ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation.	- Contribution au changement climatique par les émissions de CO_2 ; - Contribution à la pression sur les ressources en eau par la consommation d'eau et l'imperméabilisation des sols ; - Contribution à l'épuisement des ressources naturelles et au changement climatique par l'utilisation de matières premières ; - Contribution à la perte de biodiversité par l'imperméabilisation des sols et la pollution ; - Impacts sur la santé et le bien-être des citoyens (inondations, contrôle de la température, pollution atmosphérique) ; - Contribution au changement climatique, à la pollution atmosphérique et à la congestion du trafic en poussant à l'utilisation de la voiture.	- Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69 ; - Contribuer à l'adaptation au changement climatique, p.75 ; - Contribuer à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques, p.76 ; - Contribuer à une transition vers une économie circulaire, p.77 ; - Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution, p.78 ; - Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité, p.79 ; - Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables, p.80 ; - Créer des immeubles innovants et durables, p.81 ; - Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables, p.82.
Immeubles mal situés - Immeubles non accessibles par les transports publics ; - Présence de pollution du sol.	Impact des risques liés de transition : - Réglementation actuelle/émergente ; - Légal ; - Technologie ; - Marché ; - Réputation.	- Contribution au changement climatique, à la pollution atmosphérique et à la congestion du trafic en poussant à l'utilisation de la voiture ; - La pollution de l'environnement, qui engendre des coûts potentiellement élevés pour la société : coûts de santé, coûts de nettoyage (traitement des déchets, assainissement des sols, etc.) et perte d'écosystèmes.	- Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution, p.78 ; - Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables, p.82.

Risques	Impact de l'environnement externe sur Befimmo	Impact de Befimmo sur l'environnement externe	Actions
RISQUES SOCIAUX			
Parties prenantes externes - L'immeuble ne répond pas aux attentes du marché en termes de confort, de services, de sécurité et de santé.	Impact des risques liés de transition : - Légal ; - Marché.	- Impact sur le bien-être et la santé.	- Construire et animer des communautés, p.93 ; - Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté, p.94 ; - Intégrer les immeubles dans les villes, p.96.
L'équipe - Difficulté à attirer et à retenir le personnel ; - Manque d'engagement ou de motivation du personnel.	- Une perte de compétences clés au sein de la Société pourrait entraîner un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.		- Social prendre soin de l'équipe et de la communauté, p.87.
RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE			
Éthique - Corruption et non-respect de la réglementation en matière de défense des droits ; - Blanchiment d'argent ; - Fraude et conflits d'intérêts ; - Partenaires commerciaux ayant de mauvaises pratiques en matière de RSE.	Impact des risques liés de transition : - Légal ; - Réputation.	/	- Se comporter de manière éthique, p.98 ; - Adopter une stratégie de diligence raisonnable, p.100.

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


QUATUOR - ACT OF LOVE

04. Engagement envers les parties prenantes

MÉTHODE DE COMMUNICATION RÉCIPROQUE

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

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

C'est pourquoi la Société participe régulièrement à des séminaires et à des conférences, donne des interviews à des journalistes ou fait des présentations pour des associations.

Mais la Société est également ouverte à la communication et aux contacts provenant de ses parties prenantes. Toutes les parties prenantes sont incluses dans l'exercice régulier de matérialité. Les locataires disposent d'une permanence téléphonique et d'un Helpsite dédiés pour entrer en contact avec le Property Management. De plus, sa Whistleblowing Policy permet au personnel de Befimmo de notifier les infractions (1) aux règles du droit de l'Union Européenne dans les domaines énumérés par la Directive 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union, et (2) en général, toute autre infraction aux politiques internes de Befimmo, à un point de contact central au sein de Befimmo, en toute confidentialité et sans crainte de représailles au sens large.

En 2022, aucune notification n'a été enregistrée dans le cadre de la Whistleblowing Policy.

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

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : ENGAGEMENT ENVERS LES PARTIES PRENANTES, P.238

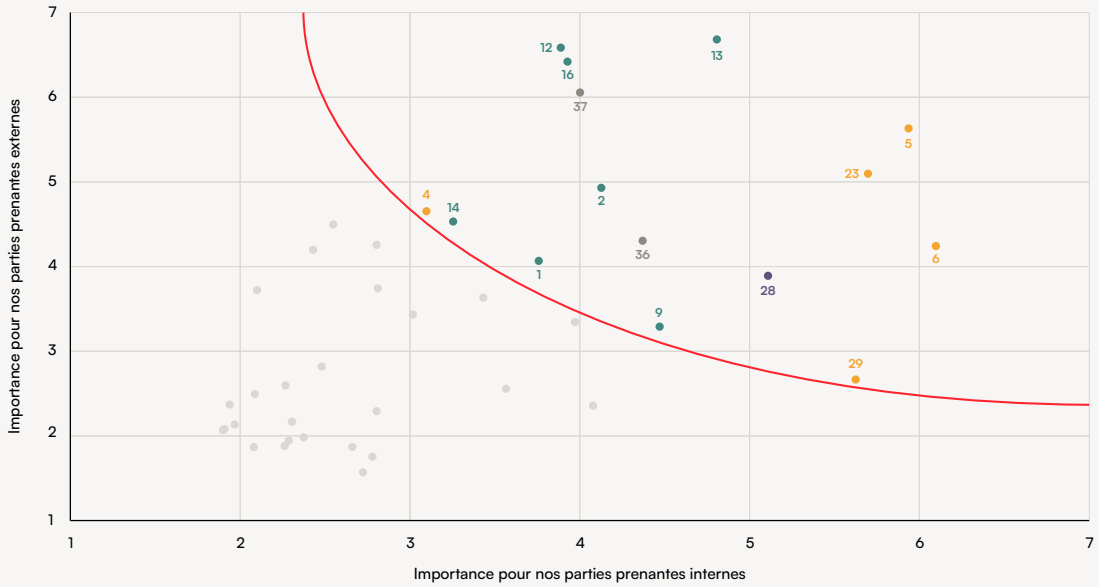
EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

En 2020, Befimmo a revu sa matrice de matérialité afin identifier ses priorités en termes d'ESG. La Société s'est donc adressée à un panel diversifié de parties prenantes externes et internes, qui lui ont permis de recueillir divers points de vue intéressants sur ses priorités par le biais d'entretiens, d'ateliers ou d'une enquête en ligne. À travers cette matrice de matérialité, Befimmo a ensuite identifié et hiérarchisé les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance, en tenant compte des attentes de toutes les parties prenantes. 15 de ces enjeux ESG ont été soulignés comme prioritaire pour Befimmo.

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

Le prochain exercice de matérialité aura lieu courant 2023.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ



ENVIRONNEMENT		SOCIAL		GOUVERNANCE	
1	Qualité architecturale	4	Participation des parties prenantes au processus de développement du projet	28	Éthique et transparence
2	Fonctions mixtes	5	Sécurité et santé des occupants		
9	Flexibilité et adaptabilité des immeubles	6	Confort et bien-être des occupants		
12	Biodiversité	23	Communication avec les occupants		
13	Consommation d'énergie	29	Dialogue employé/employeur		
14	Consommation d'eau				
16	Économie circulaire				

ENJEUX TRANSVERSAUX

36 Innovation

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

Environnement

Cette section se concentre sur les actions environnementales principales qui sont planifiées et/ou en cours afin d'avoir un impact direct sur la performance «E» de Befimmo, et ainsi soutenir la création de valeur globale de la Société. Les six premiers sujets environnementaux sont alignés sur la Taxonomie de l'UE.

CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE 69

CONTRIBUER À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 75

CONTRIBUER À L'UTILISATION DURABLE ET LA PROTECTION DES RESSOURCES AQUATIQUES 76

CONTRIBUER À UNE TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE 77

CONTRIBUER À LA PRÉVENTION ET LE CONTRÔLE DE LA POLLUTION 78

CONTRIBUER À LA PROTECTION ET LA RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ 79

UTILISER DES SYSTÈMES DE CERTIFICATION POUR FOURNIR DES ACTIFS DURABLES 80

CRÉER DES IMMEUBLES INNOVANTS ET DURABLES 81

FOURNIR DES IMMEUBLES ACCESSIBLES PAR DES SYSTÈMES DE TRANSPORT DURABLES 82

RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'ÉQUIPE 84

Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs environnementaux, se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D'ACTIONS 2030, P.241

Contribuer à l'atténuation du changement climatique

PLAN D'ACTIONS 2030

38%
Réduction des émissions absolues de GES des scopes 1 & 2
OBJECTIF ⟶ RÉDUCTION DE 50% D'ICI 2030 (VS 2018)

12%
Diminution des émissions de GES spécifiques des scopes 1 & 2 liées à l'énergie
OBJECTIF ⟶ RÉDUCTION DE 50% D'ICI 2030 (VS 2018)

6%
Réduction des émissions absolues de GES du scope 3 (sauf émissions liées aux acquisitions)
OBJECTIF ⟶ RÉDUCTION DE 30% D'ICI 2030 (VS 2018)

100%
Part de la consommation d'électricité verte des immeubles maîtrisés par le propriétaire
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2023

1.194 kWC
Puissance installée d'énergie renouvelable
OBJECTIF ⟶ 2.200 KWC D'ICI 2025

152 kWh/m²
Intensité énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire
OBJECTIF ⟶ 116 KWH/M² D'ICI 2030

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

Description et approche

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

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

CONCRÈTEMENT :

Pour les projets de (re)développement

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

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

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

Pour les immeubles en exploitation

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

La faisabilité, la rentabilité et le suivi des projets environnementaux liés à l'exploitation du portefeuille sont évalués en interne pas des spécialistes qui assistent également les équipes de gestion des projets et des biens immobiliers dans les choix stratégiques et les décisions relatives à tous les aspects environnementaux du portefeuille.

En collaboration avec les divisions immobilières de la société, ils s'assurent que les exigences de Befimmo garantissent la performance énergétique et minimisent les impacts environnementaux. Ces équipes peuvent faire appel au Green Adviser interne, qui contrôle l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en assurant un haut niveau de confort aux occupants.

DÉFINITION DES OBJECTIFS SCIENTIFIQUES (SBTI)

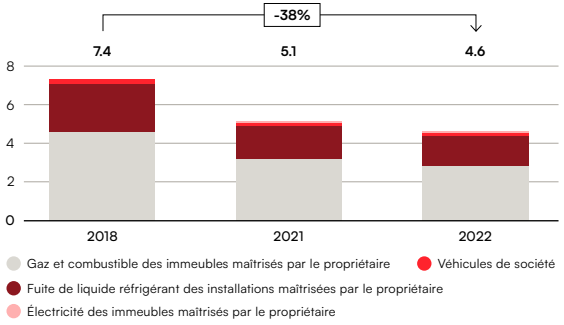
Avec l'aide du SBTi et suite à la révision complète de son empreinte carbone conformément au GHG Protocol, Befimmo s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de CO_2e pour chacun des scopes.

Scopes 1 et 2

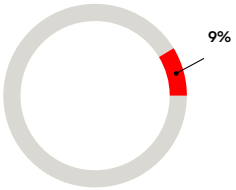
Befimmo confirme son engagement envers la SBTi afin de réduire les émissions absolues de CO_2e liées aux scopes 1 et 2 de 50% d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2018.

En 2022, la réduction des émissions absolues par rapport à 2018 est de 38% tandis que les émissions absolues liées à l'énergie sur la même période ont diminué de 34%.

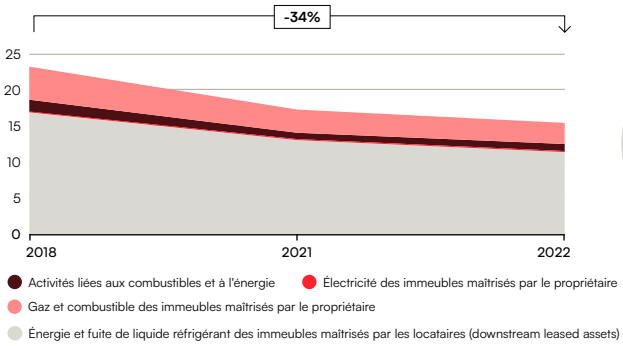
ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) (KT CO_2E)



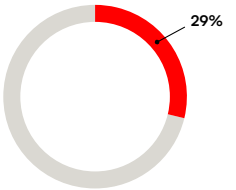
ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2
(% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2022)



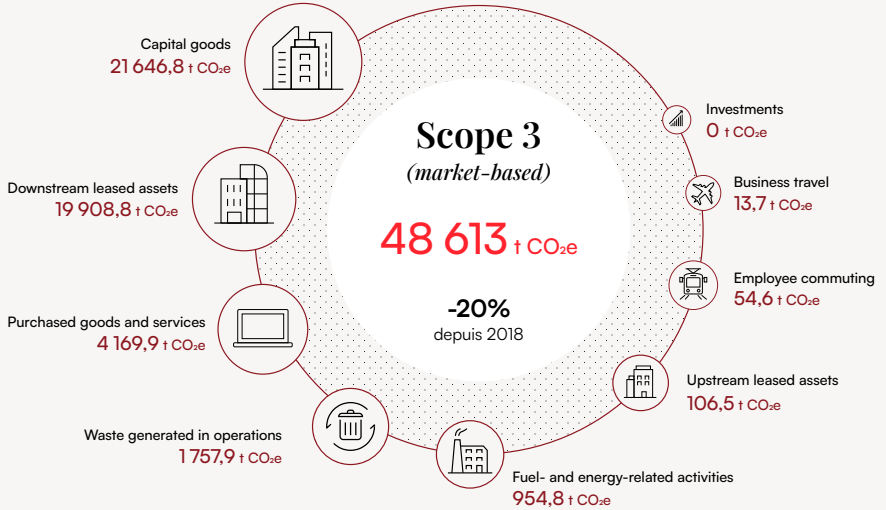
ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (MARKET-BASED) (KT CO_2E)

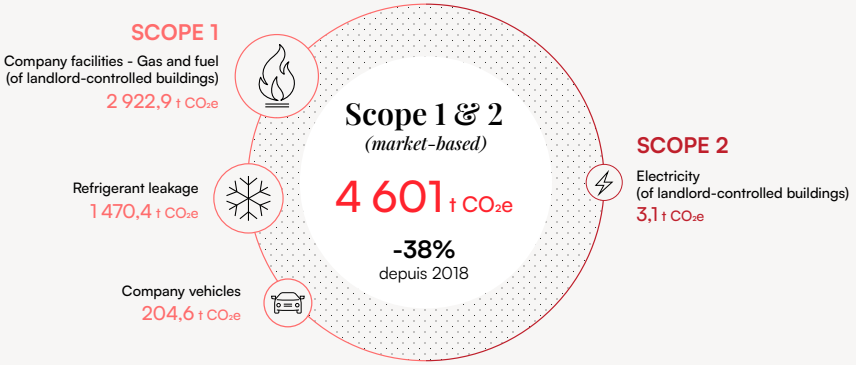


ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE
(% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2022)

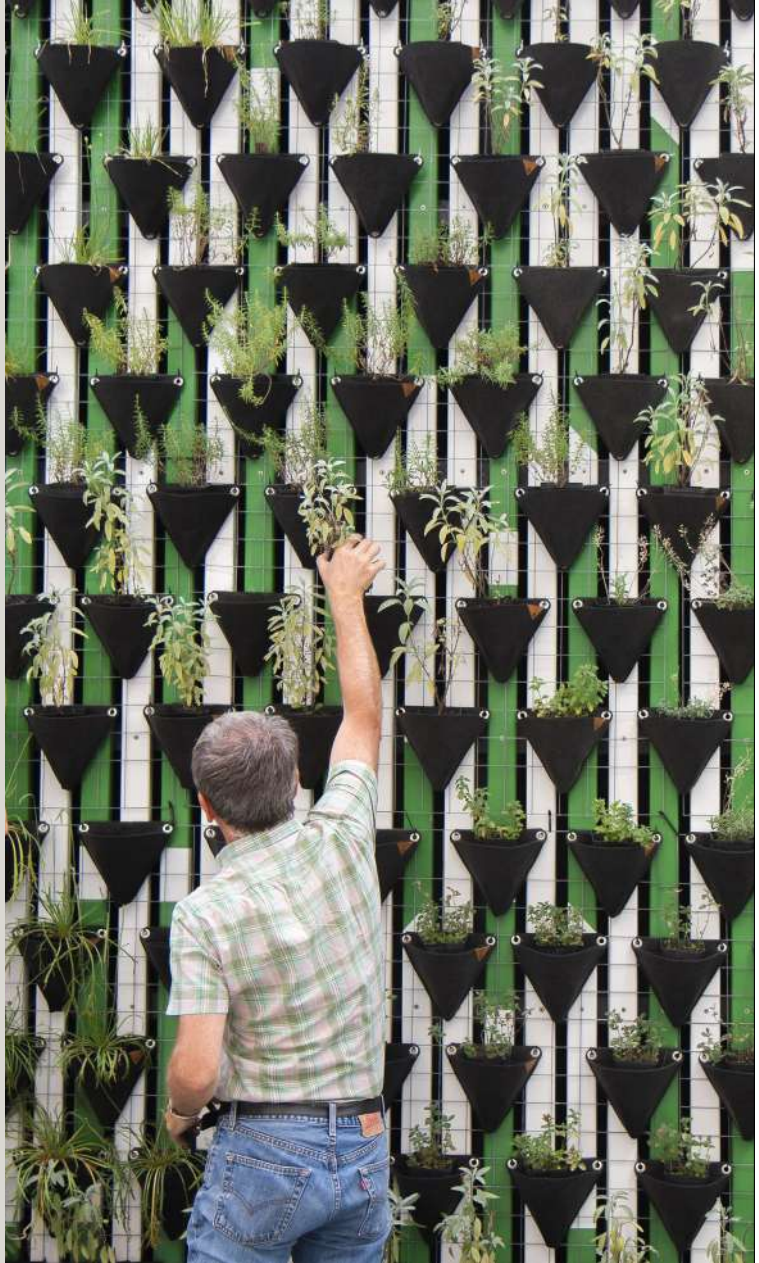


GHG PROTOCOL





Les catégories sont listées en anglais afin de respecter les termes utilisés par le GHG Protocol.



Plus précisément, il s'agit d'atteindre un niveau moyen d'émissions spécifiques liées à la consommation d'énergie des immeubles maîtrisés par le propriétaire (scopes 1 et 2) égal à 8 kg CO_2e/m^2.

Les émissions pour l'année de référence 2018 ont été mises à jour sur la base de la nouvelle méthodologie. Elles ont été ajustées, augmentées et nouvellement réparties entre les scopes en raison de :

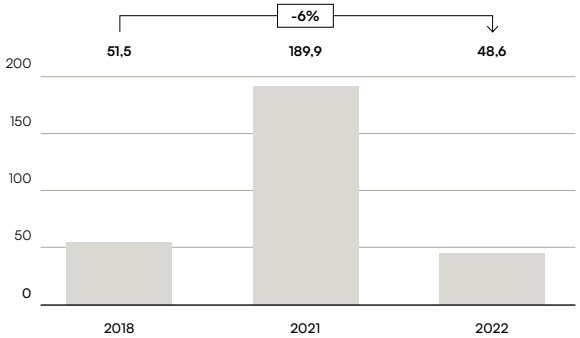
- L'extrapolation historique de certaines données (liées au chauffage, à l'électricité, aux déchets d'exploitation, à la consommation d'eau, à l'utilisation d'unités de secours, aux pertes de réfrigérant, etc.) afin couvrir tous les immeubles du portefeuille ;
- L'intégration des données des centres Silversquare, y compris les centres hébergés dans des immeubles hors du portefeuille de Befimmo.

Scope 3

Étant donné qu'une très grande partie des émissions totales de Befimmo relève du scope 3, la Société s'engage à effectuer une réduction des émissions absolues de GES du scope 3 (sauf émissions liées aux acquisitions) de 30% d'ici 2030 (par rapport à 2018).

En 2018, les émissions totales du scope 3, à l'exclusion des émissions provenant des acquisitions, s'élevaient à 51,5 kt. En 2022, les émissions totales sont de 48,6 kt, soit une réduction de 6%.

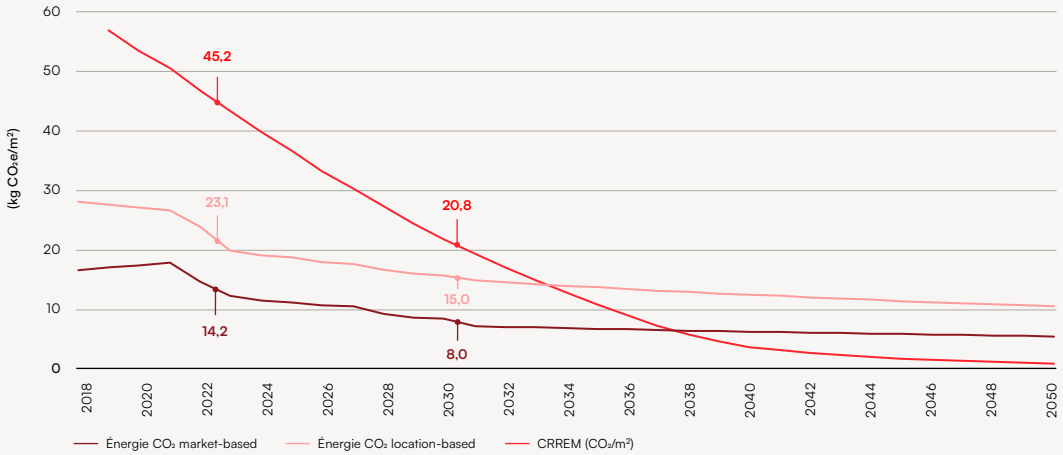
ÉMISSIONS DU SCOPE 3 (MARKET-BASED) (KT CO_2E) SANS LES ACQUISITIONS



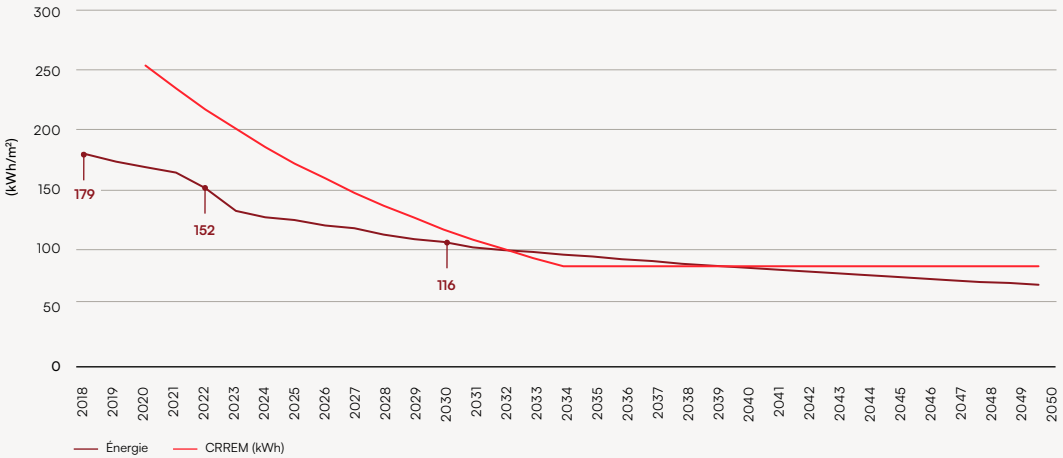
Les émissions significatives en 2021 sont liées au nouveau projet de construction de l'immeuble Quatuor (60.000 m^2) qui a été réceptionné en 2022.

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

PERFORMANCE GES DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM - IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (KG CO_2E/M^2)



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM - IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (kWh/M²)



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

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

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

Le graphique de gauche illustre la trajectoire de réduction suivie par Befimmo pour réduire les émissions des scopes 1 et 2 des immeubles maîtrisés par le propriétaire en market-based et location-based.

Cette dernière est basée sur les projets de (re)développement connus jusqu'en 2030 et est alignée sur la nouvelle trajectoire du CRREM jusqu'à cette date. Au-delà, il est impératif que Befimmo développe et établisse un plan d'actions détaillé pour vérifier son alignement sur l'objectif net zéro carbone à l'horizon 2050. Ce plan est en cours d'élaborationet sera complété en 2023.

En 2022, les émissions spécifiques market-based (14,2 kg CO_2e/m^2) des immeubles maîtrisés par le propriétaire sont inférieures à celles de l'année de référence 2018 (16,2 kg CO_2e/m^2). Cela représente une diminution de 12%, alors que l'objectif est fixé à -50% d'ici à 2030. Cela s'explique notamment par la fin des mesures obligatoires de sur-ventilation des immeubles en raison de la pandémie, mais aussi par la crise énergétique.

En outre, le retour de certains immeubles efficaces après rénovation a également contribué à ce résultat.

Befimmo complète ses objectifs de réduction de CO_2e par un objectif de réduction de la consommation d'énergie spécifique des immeubles maîtrisés par le propriétaire. En 2018, la valeur obtenue est de 179 kWh/m^2 ; elle est de 152 kWh/m^2 en 2022 et son objectif est d'atteindre 116 kWh/m^2 en 2030, conformément aux recommandations du CRREM.

Rôle et importance de la 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_2e d'ici 2030-50.

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

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

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

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

D'ici 2026, environ 20%[1] de la surface des immeubles maîtrisés par le propriétaire n'aura pas plus de cinq ans.

La consommation totale d'énergie spécifique des immeubles maîtrisés par le propriétaire en 2022 est inférieure de 8% à celle de 2021. Cela est principalement dû au fait que l'année 2022 a été nettement plus froide que l'année 2021. L'impact de la fin des mesures de lutte contre la pandémie a certainement été compensé par la crise énergétique.

La consommation spécifique d'énergie électrique en 2022 des immeubles maîtrisés par le propriétaire est légèrement supérieure (5%) à celle de 2022, mais reste nettement inférieure (19%) à celle de 2018.

Réduire l'utilisation des combustibles fossiles et augmenter la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable
D'ici 2030, Befimmo vise à réduire de 50% ses émissions directes de CO_2e liées à l'achat de combustibles de chauffage pour les immeubles maîtrisés par le propriétaire.

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

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

Afin de s'assurer qu'en plus du contrat de fourniture d'électricité verte qu'elle a mis en place pour les immeubles maîtrisés par le propriétaire, Befimmo encourage les occupants des immeubles maîtrisés par le locataire à souscrire eux-mêmes à des contrats de fourniture d'électricité verte. Une autre alternative est de leur proposer d'adhérer au contrat vert mis en place par Befimmo.

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

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

540 M²
de panneaux solaires (113 kWc) pour Paradis Express

7.072,95 M²
de panneaux solaires (1.194 kWc) pour le portefeuille

1. Pourcentage calculé pour l'ensemble du portefeuille tenant compte des projets identifiés et des rénovations réalisées il y a moins de cinq ans.

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

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

Perspectives d'avenir

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

Tous ses projets de (re)développement prévoient l'intégration de panneaux solaires ; d'ici 2025, Befimmo vise à doubler la capacité installée (kWc). Pour éventuellement dépasser cet objectif, des études sont également en cours sur la possibilité d'équiper certains immeubles existants, soit par autofinancement, soit via un tiers investisseur. Fin 2022, par exemple, Befimmo s'est engagé auprès d'un investisseur tiers à réaliser une étude détaillée visant à équiper tous les immeubles du Parc Ikaros d'installations photovoltaïques pour un total d'au moins 750 kWc. Ces installations devraient permettre de couvrir environ 30% de la consommation d'électricité du Parc.

En parallèle, même si le marché de l'énergie ne le permet pas actuellement, Befimmo évaluera en permanence toutes les possibilités de stimuler et de soutenir la production d'énergie renouvelable, notamment par la mise en place de contrats de fourniture d'électricité verte avec une garantie d'origine des producteurs locaux.

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

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

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

Contribuer à l'adaptation au changement climatique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

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

OBJECTIF ⟶ ALIGNEMENT COMPLET D'ICI 2026

Description et approche

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

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

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

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

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.229

Perspectives d'avenir

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

LIVIN

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

POURQUOI EST-CE IMPORTANT?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

231,1 L/M²
Consommation spécifique d'eau
OBJECTIF ⟶ 226,5 L/M² D'ICI 2030

Description et approche

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

Lorsque les surfaces perméables sont limitées, le moyen le plus évident pour limiter la consommation d'eau de ville et soulager le réseau d'égouttage est l'installation de systèmes de récupération et de gestion des eaux de pluie. La mise en œuvre de tels systèmes dans les immeubles existants est souvent complexe et coûteuse.

Le manque d'espace et la disposition du réseau sanitaire et de drainage peuvent rendre ces projets non rentables et le bilan environnemental global négatif.

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

Dans certains projets, comme le ZIN à Bruxelles, Befimmo mettra l'eau provenant du rabattement de la nappe phréatique à la disposition des parties prenantes publiques. Cette eau disponible en permanence pourra être utilisée pour l'arrosage ou le nettoyage des espaces publics. De cette manière, Befimmo entend participer à l'intégration de ses projets dans la ville et réduire leurs impacts sur la société.

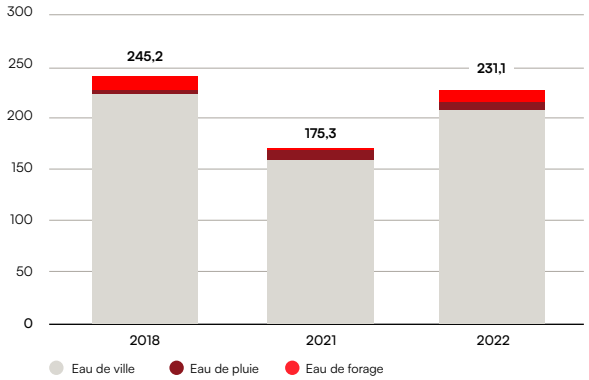
La consommation spécifique d'eau du portefeuille est significativement plus élevée (+32%) en 2022 qu'en 2021. Cette augmentation s'explique principalement par la fin de la pandémie et le retour progressif à l'occupation des immeubles.

Perspectives d'avenir

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

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

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'EAU (L/M²)



3.947 M³
d'eau de pluie récupérés
→ 2,26% DE LA CONSOMMATION ANNUELLE TOTALE

23
immeubles équipés d'un système de récupération des eaux de pluie ou souterraines
→ 25% DU PORTEFEUILLE (M²/M²)

Contribuer à une transition vers une économie circulaire

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Les immeubles sont l'un des plus gros consommateurs d'énergie et sont responsables de 36% des émissions de CO_2e liées à l'énergie, sans compter les émissions incorporées provenant de la production, de la construction, de la rénovation et de la fin de vie. Le secteur du bâtiment consomme également 50% du poids des matériaux utilisés dans l'UE et est responsable de 30% des déchets que nous produisons[1].

PLAN D'ACTIONS 2030

100%
Part des projets[2] qui ont fait l'objet d'un inventaire des matériaux
OBJECTIF ⟶ 100% (OBJECTIF PERMANENT)

100%
Part des projets[2] adaptables
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2030

1. www.bpie.eu.
2. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).

Description et approche

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

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

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

Par ailleurs, Befimmo s'engage à améliorer le tri et le suivi des déchets, qu'ils soient d'exploitation ou de construction, afin de maximiser leur taux de recyclage.

En 2022, 51% des déchets d'exploitation ont été détournés de la mise en décharge ou de l'incinération. Le taux de recyclage des déchets de construction a atteint 81% et moins de 1% a été envoyé en décharge.

Perspectives d'avenir

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

RÉNOVATIONS WTC

Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction

OBJECTIF ⟶ OBJECTIF PERMANENT

Description et approche

Choix des matériaux et des produits

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

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

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

Gestion des sols et zones protégées

La réglementation belge aborde un grand nombre d'aspects liés à la contamination des sols. Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re) développement incluant des sites potentiellement contaminés (brownfields). Ces études sont également conformes aux attentes et aux critères de la Taxonomie de l'UE.

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

Perspectives d'avenir

En 2022, Befimmo a poursuit l'étude entamée en 2021, visant à améliorer et à compléter ses exigences minimales liées au choix des matériaux afin de les aligner sur les dernières bonnes pratiques énoncées, par exemple, dans les référentiels BREEAM, DNGB et WELL. Les travaux se termineront en 2023 et comprendront également la prise en compte des critères de la Taxonomie de l'UE.

ARTS 56

Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Étudier la gestion de la biodiversité sur le portefeuille

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

Description et approche

La grande majorité des immeubles de Befimmo sont situés dans des grandes villes ou des zones urbaines densément construites. Les parcelles sur lesquelles sont érigés les immeubles sont le plus souvent mitoyennes et couvrent généralement toute la surface disponible du sol, laissant peu d'espace pour la nature et la biodiversité. Befimmo limite son impact sur l'environnement et contribue à l'amélioration de la biodiversité et de la qualité de vie des occupants des immeubles en réservant une place importante à la nature et à la faune dans son approche globale. De manière générale, la réglementation en Belgique aborde un grand nombre d'aspects liés à la biodiversité. Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re)développement.

Lorsqu'il s'agit de prendre en compte la biodiversité dans les projets de (re)développement, la Société s'appuie notamment sur les référentiels BREEAM et DGNB, et fait appel à des écologistes et des architectes paysagistes spécialisés. Pour tous les projets de (re)développement réalisés en 2022 et soumis à ces certifications, un maximum des crédits alloués à «l'utilisation du sol et l'écologie» est visé. Un écologiste analyse chaque projet en détail et formule des recommandations pour maximiser le potentiel de biodiversité. Dans ses immeubles en exploitation, Befimmo accorde une attention particulière à l'aménagement et à la bonne gestion des espaces verts (aussi petits soient-ils) par le biais de clauses dans les contrats d'entretien, et en appliquant des critères de préservation de la biodiversité lors de la réalisation de petits travaux.

Au cours de l'année 2020, Befimmo a réalisé une étude sur le potentiel d'amélioration de la biodiversité de l'ensemble de son portefeuille. Dans une première phase, 29 sites présentant un potentiel intéressant ont été identifiés, parmi lesquels Befimmo a sélectionné neuf sites prioritaires.

Six sites ont fait l'objet d'études détaillées par un écologiste mettant en évidence les mesures d'améliorations de la biodiversité en prenant en compte la faisabilité technique et financière. Les premières mesures, dont une analyse des contrats d'entretien des abords, ont été mises en œuvre en 2021.

En 2022, Befimmo a décidé de changer le contrat d'entretien du site Ikaros, car ce site possède la plus grande surface verte du portefeuille. Les pesticides ont été interdits, et les zones de pelouse seront transformées en prairies fleuries. Cela représente environ 3.800 m² de surface pour accueillir la biodiversité. De plus, à l'avenir, seules des espèces indigènes de plantes seront plantées sur ce site.

IKAROS

Perspectives d'avenir

Au cours de l'année 2023, les contrats d'entretien des espaces verts des autres sites Befimmo seront adaptés afin d'éliminer, dans la mesure du possible, tous les herbicides, de ne planter que des espèces indigènes et de maximiser les prairies fleuries.

En 2023, Befimmo développera une feuille de route et une réflexion stratégique d'entreprise sur la biodiversité alignée sur son approche de durabilité. Les recommandations de cette feuille de route seront analysées, validées et déployées dans le portefeuille selon un calendrier qui reste à définir.

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

Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

100%
Part des projets[1] certifiés
OBJECTIF ⟶ 100%
(OBJECTIF PERMANENT)

44%
Part du portefeuille certifié «In-Use»
OBJECTIF ⟶ 35% D'ICI 2022

100%
Part du portefeuille éligible[2] couvert par un certificat de performance énergétique
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2022

1. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).
2. À l'exclusion d'un immeuble en cours de rénovation, pour lequel le certificat a expiré et qui sera renouvelé après rénovation.

Description et approche

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

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

En novembre 2022, en raison de l'offre publique d'acquisition volontaire par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, Befimmo a décidé de suspendre la certification de son SME. L'objectif est de recertifier le SME lorsque la réorganisation interne sera entièrement implémentée.

AU NIVEAU DU PORTEFEUILLE :
Certifications BREEAM, DGNB, WELL
Pour les projets de (re)développement, Befimmo souhaite que ses immeubles atteignent une performance environnementale supérieure aux exigences réglementaires.

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

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

En 2022, Befimmo a fait le choix stratégique de recertifier tous ses immeubles core selon le BREEAM "In-Use". Ainsi, 24 immeubles ont fait l'objet d'une demande de certification auprès du BRE. 20 d'entre eux ont effectivement été recertifiés en 2022.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, P.218
INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.213

Certificats de performance énergétique
La performance énergétique des immeubles est également reflétée dans leur niveau PEB. Befimmo détient des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles en Région bruxelloise et au Luxembourg[2].

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, P.218
INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.213

Label écologique
Befimmo gère l'espace vert de son immeuble Goemaere dans le respect des principes du développement durable et conformément aux directives d'Eve® (Espace Végétal Écologique) développées par ECOCERT. Befimmo est le seul site belge à disposer de ce label (depuis 2011), qui a été renouvelé en 2022. Les enseignements pertinents de cette certification sont utilisés pour la mise en œuvre de mesures d'amélioration des sites présentant un potentiel d'amélioration de la biodiversité.

Perspectives d'avenir

En 2023, Befimmo examinera certaines certifications BREEAM In-Use obtenues en 2022 afin de déterminer un plan d'actions pour davantage améliorer le score. En outre, conformément à la nouvelle réglementation flamande, Befimmo vise à obtenir des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles situés dans cette région d'ici 2023.

PACHÉCO

Créer des immeubles innovants et durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Le (re)développement et l'exploitation des immeubles nécessitent d'importantes quantités d'énergie et de ressources, telles que le sable, le gravier et le ciment. Les immeubles sont responsables d'e nviron 40% de la consommation d'énergie de l'UE et de 36% des émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie.

La création de projets innovants vise à utiliser consciemment les ressources disponibles, à minimiser la consommation d'énergie et à préserver l'environnement. La digitalisation permet de maîtriser les coûts, d'améliorer les performances des immeubles et le confort des locataires.

PLAN D'ACTIONS 2030

100%
Part des projets[1] innovants
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2025

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

Description et approche

Befimmo vise à créer des projets innovants grâce à diverses techniques telles que le BIM et la construction intelligente.

Building Information Management (BIM)
La transition digitale de Befimmo s'est caractérisée par la généralisation de la gestion des informations sur les immeubles à tous les projets de (re)développement.

L'approche BIM consiste à développer des projets à l'aide d'un prototype digital 3D de l'immeuble, selon des processus collaboratifs, en construisant une base de données normalisée et fiable des immeubles. Pour Befimmo, les principaux avantages de cette approche sont la maîtrise des coûts, l'amélioration des performances de l'immeuble et le confort des locataires.

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

LIVIN

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

Afin d'atteindre cette efficacité, Befimmo :
- Collecte et traite les données des immeubles grâce à la méthodologie BIM ;
- Recueille les réactions des utilisateurs et des clients par le biais d'un portail digital centré sur l'utilisateur, appelé «Befimmo App».

Ces informations permettent à Befimmo :
- D'améliorer la durabilité des immeubles ;
- D'adapter ses espaces en fonction de l'évolution du monde du travail et de la société ;
- De proposer des services liés au coworking, à la mobilité, à la restauration et aux loisirs pour les parties prenantes des immeubles ;
- De se connecter et dialoguer avec les occupants et les communautés de Befimmo ;
- De fournir une gestion opérationnelle et des services pertinents de premier ordre, et contribuer aux innovations sociétales.

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

Perspectives d'avenir

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

Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

68%
Part du portefeuille qui offre de réelles solutions de mobilité
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2030

12%
Part du portefeuille disposant d'au moins 30% de places de parking équipées de bornes de recharge
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2030

Description et approche

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

Befimmo n'a pas d'influence sur les infrastructures de transport public existantes, elle se concentre donc sur la mobilité douce et les infrastructures d'accueil, sur les alternatives à la voiture et sur les applications qui facilitent l'accès des travailleurs aux immeubles. Les premières priorités sont donc l'accessibilité des immeubles par les transports publics, les aménagements pour la mobilité douce non motorisée, et l'optimisation des parkings, y compris les bornes de recharge électrique. En 2022, 68% du portefeuille offrait de réelles solutions de mobilité.

Une feuille de route de la mobilité pour l'ensemble du portefeuille de Befimmo est en cours de mise en œuvre, avec une vision basée sur l'Agenda 2030. En 2022, Befimmo a réalisé des audits de mobilité pour 26 de ses immeubles, analysant leur accessibilité, tant en termes de transports publics que de mobilité active, ainsi que leurs infrastructures de mobilité et leur qualité. Sur cette base, Befimmo peut décliner sa feuille de route de la mobilité en actions concrètes pour les immeubles concernés.

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

Fort du succès des cinq vélos partagés mis à disposition des locataires du Central à partir de 2021, Befimmo a porté la flotte de vélos partagés à 20 vélos en 2022 qui sont accessibles aux locataires via une application et qui sont répartis sur quatre immeubles. Entre juin et décembre 2022, Befimmo peut se vanter de près de 1.500 utilisations de ses vélos par près de 170 utilisateurs différents par mois. Avec plus de 9.000 km parcourus, les vélos partagés auront permis d'éviter 1,5 tonnes d'émissions de CO_2e par rapport à un déplacement en voiture.

CENTRAL - PARKING VÉLOS

9 FICHES D'ACCESSIBILITÉ ÉLABORÉES EN 2022

IKAROS - STATIONS DE RECHARGE

Ce service est donc un succès, une solution de mobilité pratique, efficace, rapide et utile pour réduire l'impact du transport de nos locataires.

Optimisation des parkings

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

Après avoir travaillé en 2021 sur la digitalisation de ses services, dont la dématérialisation de la gestion des parkings dans ses immeubles smart, et après avoir intégré le système de gestion des parkings à la Befimmo App, Befimmo a déployé la solution de système de gestion de parking dans quatre immeubles multi-locataires. Grâce à cette possibilité, chaque locataire déploie sa propre politique de stationnement en fonction de ses places de parking et peut ainsi améliorer l'utilisation de ses places. En plus de ce service, Befimmo offre encore davantage d'options à ses utilisateurs afin de gérer plus efficacement leurs places de parking (données, reporting, etc.) et d'améliorer l'expérience utilisateur de leurs employés, comme par exemple la reconnaissance automatique des plaques d'immatriculation.

Stations de recharge

Les véhicules électriques ont la cote, Befimmo joue son rôle et anticipe la fin de la motorisation thermique dans la prochaine décennie. La première priorité de Befimmo est et sera toujours la sécurité des occupants ainsi que la conformité avec la réglementation en vigueur. La Société fait partie d'un groupe de travail avec l'UPSI, les pompiers de Bruxelles, la compagnie d'assurance et d'autres experts afin d'analyser chaque opportunité d'installer des bornes de recharge.

Afin de respecter les consignes de sécurité, Befimmo a concentré ses actions en 2022 sur la préparation d'une stratégie d'installation de bornes de recharge, conformément aux textes légaux et réglementaires. En conséquence, les projets d'installation dans les parkings intérieurs existants ont dû être suspendus. En revanche, dans ses parkings extérieurs, Befimmo a mis en service 44 points de charge à Triomphe et termine l'installation de 92 points de charge à Ikaros.

Dans ses projets de (re)développement, Befimmo maintient l'objectif de 30% des places de stationnement équipées d'une borne de recharge en tenant compte des implications techniques et pratiques dès la phase de conception.

Perspectives d'avenir

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

- Mise en œuvre de mesures à effet rapide basées sur l'audit de mobilité dans certains immeubles ;
- Poursuite du déploiement des bornes de recharge dans les immeubles avec parking intérieur ;
- Analyse et prise en compte des besoins en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Développement de nouveaux parkings à vélos et d'installations basées sur le parking exemplaire du Central ;
- Extension des vélos partagés ;
- Développement des fonctionnalités du système de gestion des parkings : analyses d'utilisation, mutualisation des espaces, etc. ;
- Création de fiches d'accessibilité supplémentaires pour les immeubles stratégiques ;
- Mise à disposition d'un système de gestion de charge des véhicules efficace via le système de gestion de parking Cobrace à Bruxelles.

> 450 *points de charge dans 23 immeubles*

1. Linkedin | Befimmo & Allego partnership.

Réduire l'impact environnemental de l'équipe

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

92%
Part des factures entrantes électroniques
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2022

100%
Part des factures sortantes électroniques
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2022

36%
Part de l'équipe qui a changé sa mobilité
OBJECTIF ⟶ 40% D'ICI 2025

43 kg/ETP
Quantité de déchets
OBJECTIF ⟶ 0 KG/ETP D'ICI 2030

Description et approche

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

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

Moyens financiers :
- Introduction du budget fédéral de mobilité depuis janvier 2021 ;
- Intégration de solutions de mobilité via son plan cafétéria (mychoice@BEFIMMO) ;
- Remboursement de tous les frais liés aux déplacements en transports publics.

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

En pratique :
- Séance d'information sur le budget fédéral de la mobilité ;
- Participation au projet vélo ;
- Organisation de quelques activités pendant la semaine européenne de la mobilité.

Parmi les membres de l'équipe qui peuvent bénéficier d'une voiture de société, 36% optent déjà pour un budget mobilité ou pour un véhicule électrique, hybride ou GNC. Après un an dans son nouveau siège, 66% de l'équipe utilise une mobilité active pour se rendre au siège. Befimmo a également diminué le nombre de places de parking disponibles pour son équipe de 39%.

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

En 2022, les émissions moyennes par véhicule (CO_2e/km) de l'ensemble de la flotte étaient inférieures de 23% à celles de 2016 - le résultat de l'application d'une politique de voitures de société actualisée aux véhicules neufs et de remplacement.

16%

des membres de l'équipe ont choisi le budget fédéral de mobilité

Les émissions de CO_2e liées aux véhicules ont diminué de 22%, passant de 296 tonnes en 2018 à 232 tonnes en 2022. Fin 2022, Befimmo n'a plus de voitures thermiques en commande, mais bien 53% d'hybrides rechargeables et 47% d'électriques.

Consommation d'énergie
La consommation d'électricité et de gaz a globalement augmenté en 2022 par rapport à 2021 malgré une année 2022 plus chaude et les mesures d'économie prises par Befimmo suite à la crise énergétique. La consommation d'eau a fortement augmenté et est revenue à des niveaux pré-pandémiques.

Dans son nouveau siège, plutôt que de ventiler et de climatiser partout, tout le temps, Befimmo a opté pour un système flexible. Le confort est assuré dans les espaces occupés, la ventilation est renforcée en fonction de la densité d'occupation, via des capteurs de CO_2. L'utilisateur a également la possibilité d'ouvrir les fenêtres pour profiter de la ventilation naturelle et de la fraîcheur de l'extérieur.

Dans certaines conditions, il n'est pas conseillé de ventiler naturellement, car cela présente un risque de destruction d'énergie et l'utilisateur n'en est pas toujours conscient. C'est pourquoi Befimmo a complété ce système par un plan de communication innovant développé en interne. Les données de tous les capteurs de l'immeuble (détection de présence, température, CO_2, capteur d'humidité, météo) sont analysées par un algorithme qui aide l'utilisateur à adopter le comportement adéquat. En fonction des besoins, l'immeuble incite les utilisateurs à ouvrir les fenêtres pour limiter les besoins de ventilation et de climatisation, ou à garder les fenêtres fermées afin de garantir l'efficacité du système de climatisation. À long terme, Befimmo effectuera une analyse plus approfondie de la réponse de l'occupant aux conseils émis par l'immeuble et testera ainsi l'efficacité de cette solution innovante.

Déchets et utilisation du papier
En 2022, suite à la pandémie et à sa délocalisation, Befimmo a rétabli une comptabilité détaillée des déchets produits par son équipe. Si l'on compare les données de 2022 avec celles de 2019, et en considérant le nombre d'équivalents temps plein, la réduction du poids total des déchets est de plus de 20%, passant de 54 kg à 43 kg par personne. Avec un poids total de déchets égal à 3,8 tonnes de déchets, nous sommes encore loin d'atteindre l'objectif zéro déchet fixé pour 2030.

Befimmo envoie désormais 100% de ses factures par voie électronique et a fortement sensibilisé ses fournisseurs, puisque 92% d'entre eux envoient désormais aussi leurs factures par voie électronique.

Perspectives d'avenir

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

La Société continuera également à inciter tous ses partenaires et fournisseurs à abandonner les factures papier.

Social

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

PRENDRE SOIN DE L'ÉQUIPE ET DE LA COMMUNAUTÉ 87

CONSTRUIRE ET ANIMER DES COMMUNAUTÉS 93

AMÉLIORER LE CONFORT, LA SÉCURITÉ ET LA SÛRETÉ 94

INTÉGRER LES IMMEUBLES DANS LES VILLES 96

Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs sociaux, se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D'ACTIONS 2030, P.241

Prendre soin de l'équipe et de la communauté

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

NON CALCULÉ[1]
Taux de satisfaction globale de l'équipe
OBJECTIF ⟶ 95% (OBJECTIF PERMANENT)

NON CALCULÉ[1]
Satisfaction charge de travail
OBJECTIF ⟶ 8/10 (OBJECTIF PERMANENT)

NON CALCULÉ[1]
Satisfaction équilibre vie professionnelle/vie privée
OBJECTIF ⟶ 8/10 (OBJECTIF PERMANENT)

1. En raison des changements organisationnels liés à l'offre d'acquisition, Befimmo a exceptionnellement reporté son enquête de satisfaction des employés au premier semestre 2023. Les indicateurs relatifs à cette enquête n'ont donc pas été calculés en 2022.

Les piliers RH de befimmo

Les équipes de Befimmo ont développé un know-how exceptionnel tout en gardant une grande ouverture vers le monde de demain et son évolution qu'elle soit liée au monde du travail ou à nos modes de vies. La confiance dans l'avenir, assortie d'une rigueur et d'une anticipation du monde de demain font la force de l'équipe Befimmo. La politique RH a pour ambition de soutenir cette équipe dans son engagement, son développement et son bien-être.

Les trois piliers de la philosophie RH sont expliqués ci-après.

TALENT ET PERFORMANCE

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

BIEN-ÊTRE

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

COMMUNAUTÉ

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

Description et approche

TALENT ET PERFORMANCE

Développer l'équipe individuellement et collectivement

Maximiser le talent des membres de l'équipe est essentiel pour Befimmo. Dans une perspective d'apprentissage permanent, la Société permet à son équipe d'accéder à des formations de haute qualité et à des opportunités de développement afin d'accroître l'efficacité dans son travail.
Les formations peuvent être:

- Orientée vers l'entreprise : formations spécifiques liées à l'immobilier ou sujets innovants ;
- Axée «soft skills» : cours de langues ou d'IT ;
- Axées sur le développement personnel : cours de gestion du temps ou de pleine conscience ;
- Des formations internes : cours d'IT, formation sur le développement durable ou l'environnement.

Depuis 2021, une attention particulière est accordée à la cybersécurité. Le département IT organise depuis lors régulièrement des formations afin de sensibiliser tous les membres de l'équipe par rapport aux dangers.

Befimmo a également organisé un programme Insights pour l'ensemble de son équipe afin d'améliorer la connaissance de soi et la compréhension des collègues, ce qui a permis d'améliorer la communication et l'efficacité interne.

En outre, chaque membre de l'équipe ou chaque département peut proposer une formation à tout moment à son responsable et au département RH.

Tous les nouveaux arrivants reçoivent une formation supplémentaire pour se familiariser avec la méthode de travail de Befimmo :

- Le département RH accueille les nouveaux membres de l'équipe et leur montre tous les outils de communication utilisés par Befimmo pour tenir le personnel au courant de ses activités ;
- Le département IT donne toutes les informations nécessaires sur le matériel informatique, et le Back-Office Administrator explique toutes les procédures de sécurité mises en place ;
- Les nouveaux membres de l'équipe reçoivent une formation obligatoire de sensibilisation au développement durable et à la norme ISO 14001 au cours de leur année d'intégration ;
- Ils rencontrent également la Compliance Officer au cours de la première semaine afin de recevoir une introduction obligatoire aux documents officiels de gouvernance tels que le Code d'éthique, les politiques de la Société et le règlement général de l'UE sur la protection des données.

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

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

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

Diversité des genres
57% HOMMES & 43% FEMMES

42 ANS
âge moyen

2 NOUVEAUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE
- 1 homme et 1 femme
- âge moyen de 34 ans
- new hire rate EPRA : 2,25%

13 DÉPARTS
- 5 hommes et 8 femmes
- 6 démissions, 2 départs à la retraite et 5 licenciements
- âge moyen de 44 ans
- turnover rate EPRA : 14,61%

33,7 HEURES
de formation par personne pour un budget moyen de 2.032,39 €/an (IT et langues compris)

100%
de membres de l'équipe évalués annuellement

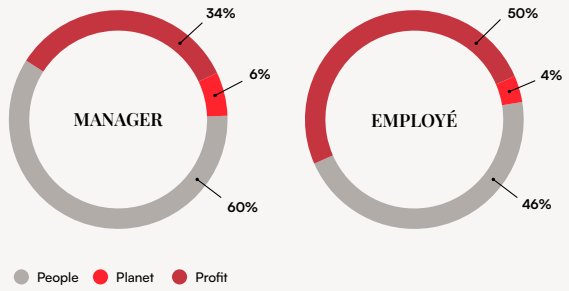
4 CAS
de mobilité interne

7 CAS
de promotion interne

33,1%
ÉCART SALARIAL

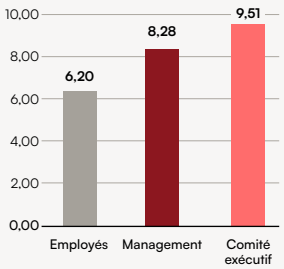
6,4 ANNÉES
ancienneté moyenne

RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATIONS, HORS FORMATIONS DE LANGUES ET D'IT

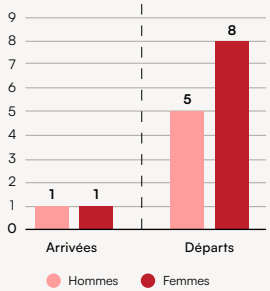


1. À l'exclusion du Comité exécutif et des consultants.

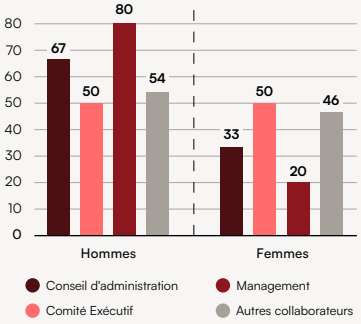
ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)



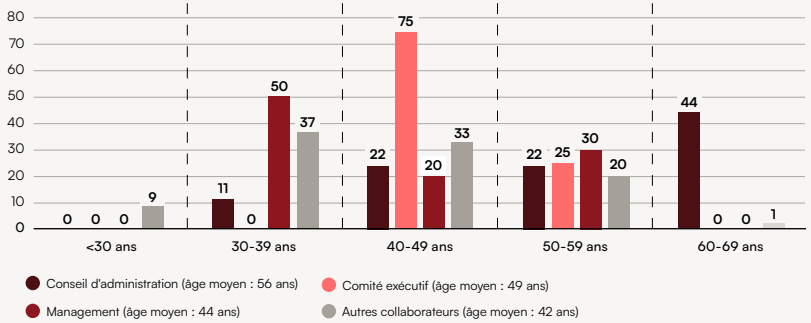
ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



RÉPARTITION ÂGE (%)



Identifier, attirer et retenir les bonnes personnes

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

Befimmo applique une politique salariale alignée, ouverte et diversifiée, sans aucune différence fondée sur le genre, l'origine, les convictions ou l'orientation sexuelle. Le package salarial comprend :

- Un salaire de base qui dépend de la Commission paritaire 200 ;
- Un plan de bonus non récurrent (Convention Collective de Travail 90) lié aux résultats et aux efforts de la Société en matière de développement durable ;
- Un ensemble d'avantages extralégaux tels qu'un régime de retraite complet, une assurance-vie, une large couverture de soins de santé, des soins en cas d'incapacité et d'invalidité et un congé parental ;
- Des chèques-repas et des écochèques ;
- L'équipement nécessaire pour une exécution parfaite du travail, comme les ordinateurs portables et les téléphones mobiles les plus récents ;
- Des solutions de mobilité telles que des voitures de société, des vélos électriques pliants, des véhicules partagés et des packs de mobilité (mobility@BEFIMMO) permettant aux membres de l'équipe de choisir la solution de mobilité qui répond le mieux à leurs besoins ;
- Des paniers de fruits, des petits-déjeuners ou des déjeuners sains, et l'accès à des cours de sport et de bien-être pour un corps et un esprit en bonne santé ;
- Une prime mensuelle de 50 € distribuée à tous les membres de l'équipe en raison d'un télétravail plus récurrent ;
- Un système d'échange d'une partie du bonus annuel contre des avantages extralégaux tels que des jours de congé supplémentaires, des outils informatiques, le remboursement de l'assurance pension privée, le leasing de vélos, une carte de mobilité, etc. (mychoice@BEFIMMO).

Cela concerne tous les membres fixes de l'équipe, qui travaillent tous à partir du siège social à Bruxelles (le lieu d'opération important).

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

Ensure social dialogue

Befimmo respecte les règles fixées par la Loi belge sur le travail et d'autres réglementations, telles que :

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

Ces règles stipulées dans les lois et réglementations susmentionnées comprennent, entre autres, le respect des droits de l'homme, le respect de la liberté d'association, le droit de négociation collective, l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire, l'abolition effective du

travail des enfants, l'élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession, et énoncent des conditions claires concernant l'âge minimum d'admission à l'emploi, le salaire minimum et les heures de travail.

Befimmo vise à toujours garder une approche centrée sur l'humain et un dialogue ouvert avec toute son équipe sur tous les sujets.

Au cours de l'année 2022, l'offre d'acquisition de Brookfield a conduit Befimmo à réorganiser sa structure juridique. L'une des conséquences pour le personnel a été de voir 80% de l'équipe transférée vers une autre entité juridique. Ce changement s'est effectué dans le cadre de la Convention Collective de Travail 32 bis. Les règles d'information et de respect des conditions de travail des employés ont été pleinement respectées.

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

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

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

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

Diversité

Les caractéristiques visibles et non visibles de chaque individu

Inclusion

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

Diversité des genres

Befimmo présente une bonne parité homme-femme dans son équipe (57%-43% H/F) et dans son Comité exécutif (50%-50% H/F). Elle soutient l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes en termes d'accès à l'emploi, de formation, de promotion et de conditions de travail. La politique salariale garantit un traitement équitable des hommes et des femmes, en se basant uniquement sur des critères non genrés, tels que la cohérence interne et les benchmarks sectoriels.

Diversité des âges

La répartition par âge de Befimmo est très diversifiée. 8% des membres de l'équipe ont moins de 30 ans, tandis que 22% ont plus de 50 ans. Befimmo s'engage à continuer d'attirer de jeunes talents et à maintenir les membres plus âgés de l'équipe en activité et à les aider dans leur transition vers la retraite.

Zéro discrimination et harcèlement

La Société pratique une opposition explicite à toute forme de discrimination à travers un Code d'éthique et le règlement de travail interne qui démontrent son engagement pour un dialogue transparent et la non-discrimination. En cas de violation du code, les membres de l'équipe peuvent signaler en toute confidentialité tout cas de harcèlement ou de discrimination (présumé) au département RH ou au Compliance Officer. Chaque occurrence fait l'objet d'une enquête approfondie et sera suivie d'une sanction disciplinaire, comme indiqué dans le règlement de travail interne. Au cours de l'exercice 2022, aucun cas de discrimination n'a été signalé.

Depuis 2022, Befimmo a également nommé une personne de confiance. La personne de confiance a un statut juridique spécial ainsi qu'un code de conduite et de confidentialité très strict. Il est au service des collaborateurs pour les aider s'ils sont victimes ou témoins de faits de harcèlement.

Inclusion sociale

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

MENER DES ACTIONS SOCIALES, P.92

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

QUATUOR - ATELIER CELESTE

0
PLAINTES EN MATIÈRE D'EMPLOI

1
ACCIDENT DE TRAVAIL

1,96% DE TAUX D'ABSENTÉISME COURT TERME

> comparé au taux moyen de 3,43% en Belgique
> taux d'absentéisme EPRA : 4,92%

0,0%
INJURY RATE (EPRA)

0,0%
LOST DAY RATE (EPRA)

108,4 HEURES

de formations liées à la sécurité (formations équipiers de première intervention, sécurité sur chantier, BA4, secourisme, prévention amiante, etc.)

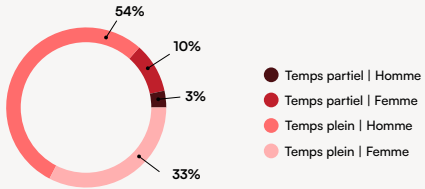
13% *de temps partiels*

> contractuels, crédits temps et congé parental partiels
> dont 3 hommes et 9 femmes
> avec les mêmes avantages extra-légaux

4
SECOURISTES
dont le recyclage annuel est assuré

1
Conseiller
en prévention de niveau 1 et une étude de risque annuelle

ACTIVITÉ À TEMPS PARTIEL



BIEN-ÊTRE

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

Créer un environnement de travail agréable

En tant que spécialiste de la création d'environnements de travail, le siège de Befimmo se doit d'être un exemple pour le monde extérieur. Ces nouveaux bureaux illustrent à 100% la vision que Befimmo défend chaque jour auprès de ses clients. Ce déménagement en 2020 a rapproché la Société de Silversquare et Sparks, et lui a permis d'expérimenter son modèle hybride au quotidien. Mais surtout, ce déménagement permet aux membres de l'équipe de trouver un équilibre entre temps au bureau, nomadisme dans les centres Silversquare et télétravail, créant ainsi la flexibilité nécessaire à chacun. Tous les postes de travail sont bien équipés, incluant le matériel informatique nécessaire et les aspects ergonomiques tels que des chaises de bureau professionnelles pour répondre aux besoins de confort de tous les membres de l'équipe.

Assurer la santé et la sécurité au travail

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

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

Une personne du département RH est officiellement certifiée comme personne de confiance. Les membres de l'équipe peuvent s'adresser à la personne de confiance à tout moment en cas de problèmes avec les superviseurs, de questions psychosociales, de discrimination et de harcèlement. De plus, le CESI (service externe de prévention et de protection au travail) peut également être contacté en cas de problèmes liés au bien-être des membres de l'équipe. La personne de confiance examine les demandes, conseille les membres de l'équipe et agit en toute impartialité. Cette personne tient un registre anonyme des déclarations des membres de l'équipe.
Les membres de l'équipe ont accès à des cours de yoga dans l'immeuble. En outre, des paniers de fruits et des déjeuners sains sont régulièrement organisés pour tous les membres de l'équipe.

Garder un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée

Befimmo propose des solutions aux membres de son équipe afin d'optimiser leur équilibre entre vie professionnelle et vie privée dans les limites de l'organisation de la Société.

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

Les membres de l'équipe peuvent également organiser leurs horaires de travail de manière un peu plus flexible. Le besoin d'adapter leurs horaires de travail ou leur emploi du temps peut être discuté avec leur responsable direct.

Une campagne interne a également été lancée concernant le droit à la déconnexion. Une charte a été mise en place et présentée à tous les membres de l'équipe. Ce document stipule le fait que personne ne doit se sentir obligé de répondre aux mails avant ou après les heures de travail. Des conseils ont également été donnés par le département IT sur la manière de désactiver certaines notifications sur les téléphones de chacun.

IMPLÉMENTER DES SERVICES DANS LE PORTEFEUILLE, P.93

Entretenir un dialogue permanent
Afin d'être aussi transparent que possible envers l'équipe, Befimmo accorde une attention particulière à la communication interne, par le biais de l'Intranet, d'écrans d'information, de canaux informels tels que le Teams Flash Info, et de présentations régulières des réalisations à l'ensemble de l'équipe. La Société organise également des Speakers Corners, pendant lesquels le Comité exécutif et les managers répondent à toutes les questions de l'équipe.

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

COMMUNAUTÉ

Resserrer les liens et vivre de belles choses ensemble
Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité exécutif, organise tous types d'événements pour l'équipe, tels que des défis sportifs, des événements culturels, des activités festives, des quiz, des initiatives caritatives et des journées familiales.

En 2022, le Comité B+ a organisé 12 activités pour l'équipe. En outre, tout le mois de septembre a été consacré au mouvement. De nombreuses activités sportives et de mouvement ont donc été organisées pendant quatre semaines pour faire bouger l'équipe collectivement. Chaque effort a généré de l'argent pour une bonne cause.

Enfin, des activités culturelles ont été mises en place tous les deux mois sous le nom de Culture Club.

Mener des actions sociales
Befimmo choisit de soutenir certaines actions sociales davantage en mettant à disposition du temps et de l'énergie et des membres de l'équipe plutôt que par des dons financiers directs et tente de favoriser les initiatives locales, comme le stipule sa Politique de Philanthropie et de Partenariat Associatif. Ainsi, Befimmo encourage son équipe à consacrer du temps pour participer à des actions que la Société soutient. Le cas échéant, cette dernière finance la participation de son équipe à ces activités. Au total, plus de 50 membres de l'équipe ont participé à des actions sociales en 2021 et, à côté des dons non financiers, 7.000 € ont été consacrés à des actions caritatives.

En termes pratiques :
- Une journée de don du sang à son siège social en collaboration avec la Croix-Rouge de Belgique ;
- Les 20 km de Bruxelles, pour récolter des fonds pour L'Arche de Marie ;
- Un défi sportif pour la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL en utilisant l'application AtlasGo ;
- Des sachets de chocolat (commandés chez Make-A-Wish) offerts aux enfants de la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL ;
- Une grande collecte de vêtements pour Solidarité Grands Froids ;
- Un mois entier de volontariat chaque heure de midi à l'église du Finistère afin de préparer des repas pour les sans-abris ;
- Une grande collecte de produits alimentaires et de fonds pour Opération Thermos.

Befimmo soutient les acteurs locaux et s'associe aux locataires pour amplifier l'impact collectif chaque fois que cela est possible.

Perspectives d'avenir

En 2023, l'accent sera mis sur les jeunes talents. Un programme d'engagement de jeunes travailleurs sera mis en place. Il consiste à proposer un contrat d'apprentissage aux jeunes diplômés désireux de faire leurs premiers pas dans le monde de l'immobilier. À ce titre, ces collaborateurs seront invités à choisir un parcours de trois départements sur deux ans à choisir parmi six départements. L'objectif est de les aider à démarrer leur carrière et de développer leurs compétences.

En outre, fin 2023, les élections sociales seront organisées comme tous les quatre ans et selon l'obligation légale de chaque employeur en Belgique.

QUATUOR - ATELIER CELESTE

Construire et animer des communautés

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

46.050 m²
Espace de coworking
OBJECTIF ⟶ 51.800 M² D'ICI 2023 ET 85.000 M² D'ICI 2025

22 (GOOD)
Taux de satisfaction des locataires (NPS)
OBJECTIF ⟶ MINIMUM 30 (GREAT) (OBJECTIF PERMANENT)

Description et approche

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

Implémenter des services dans le portefeuille
Afin de choisir le bon service pour le bon immeuble, chaque immeuble est évalué sur ses services existants et les locataires sont questionnés par rapport à leurs besoins. Le développement d'un CRM - une base de données qui regroupe les coordonnées des occupants individuels - aide à effectuer des évaluations de besoins auprès d'un public beaucoup plus large. En 2022, Befimmo a dès lors organisé sa première enquête globale pour les locataires sous la forme d'un NPS. Pour son premier NPS, la Société a inclus six de ses immeubles multi-locataires contenant des services mis en œuvre pour les occupants. En tenant compte d'une participation de 7% des locataires, l'enquête a révélé un score de 22, ce qui correspond à un GOOD selon l'échelle de réponse NPS. Le feedback a été envoyé au Property Management afin de prendre des mesures si nécessaire.

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

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

En 2022, Silversquare exploite dix espaces de coworking à Bruxelles, dans sa Périphérie, en Wallonie et au Grand-Duché de Luxembourg, pour une surface totale de 46.050 m².

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

Perspectives d'avenir

Befimmo continuera à évaluer les besoins en services et la satisfaction des locataires de son portefeuille grâce au développement du NPS. Le scope des immeubles évalués sera élargi et les locataires pourront participer une fois par an.

Tous les projets de (re)développement seront conçus de manière à inclure les services adéquats pour les occupants. Afin d'intégrer ses immeubles dans les villes, la Société ouvrira son offre de services au quartier chaque fois que cela sera possible.

En ce qui concerne le réseau de coworking, plusieurs nouveaux espaces de coworking sont prévus, notamment aux deuxième, troisième et quatrième étages de l'A-Tower et à Louvain-La-Neuve.

Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

9
Nombre d'incidents impliquant des personnes
OBJECTIF ⟶ 0 (OBJECTIF PERMANENT)

96%
Pourcentage d'inspections effectuées sur la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage
OBJECTIF ⟶ 100% (OBJECTIF PERMANENT)

Description et approche

Locataires et occupants

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

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

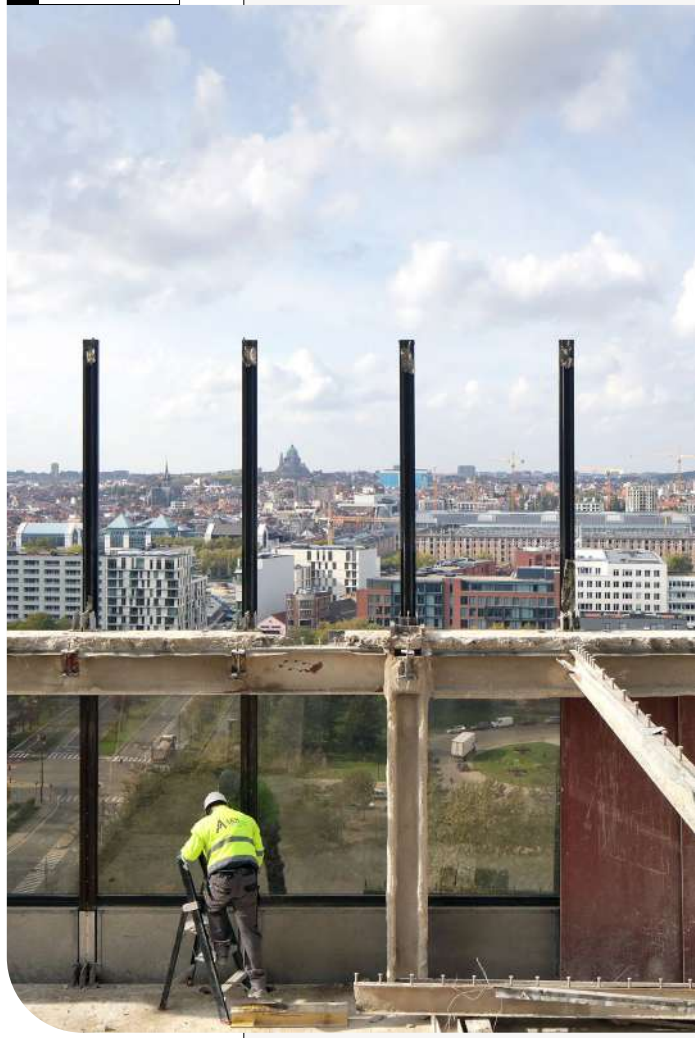
Depuis 2018, Befimmo déploie dans certains immeubles des logiciels d'analyse des données issues des systèmes de contrôle des installations de chauffage, de refroidissement, et de ventilation. Cet outil est utile pour maîtriser la consommation d'énergie et améliorer le confort des occupants. Il permet également de visualiser la qualité de l'air des immeubles (taux de CO_2) et d'adapter la ventilation en conséquence.

Breathe SAFE WORKPLACE BY BEFIMMO at work

Dans le cadre de l'initiative Breathe at work (lancée en 2020 dans le contexte de la pandémie), une campagne de mesure de performances des systèmes de ventilation et de conditionnement d'air a débuté en 2022 (Selon les normes NBN EN 13779 et 12599). Les résultats de cette campagne permettront de mettre en place des actions visant à améliorer la qualité de l'air intérieur.

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

RÉNOVATIONS WTC



Befimmo s'assure en permanence de la réalisation des inspections réglementaires obligatoires adéquates et du traitement des remarques épinglées dans les rapports dressés par le personnel qualifié.
Sur base des rapports reçus au 31 décembre 2022, 96% 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 ce qui concerne les premiers secours, 75% des immeubles multilocataires du portefeuille sont équipés de défibrillateurs.

Enfin, Befimmo veille à ce que tous les projets de (re)développement soient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Entrepreneurs et fournisseurs

Le (re)développement constitue l'une des principales activités de Befimmo. L'entreprise doit être très attentive à la santé, à la sécurité et à la sûreté du personnel présent sur les chantiers, en les protégeant de tous les risques, la construction étant une activité souvent dangereuse. Le respect des droits fondamentaux de l'homme (y compris l'abolition effective du travail des enfants et l'élimination du travail forcé ou obligatoire) est d'une importance majeure dans les projets impliquant de nombreux acteurs de la chaîne de valeur.

Les contrats encadrant les travaux comprennent des clauses qui imposent aux entrepreneurs de prendre toutes les mesures d'hygiène et de sécurité légales ou réglementaires en ce qui concerne les conditions de travail. Les entrepreneurs doivent veiller à ce qu'elles soient strictement respectées par leur personnel, leurs sous-traitants ou autres tiers présents sur le chantier.

Par ailleurs, la Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail impose des mesures spécifiques concernant les chantiers temporaires ou mobiles et notamment la désignation d'un coordinateur sécurité et santé avant l'ouverture du chantier. Le coordinateur sécurité et santé est chargé d'établir un Plan Général de Sécurité et de Santé (PGSS) qui contient une analyse des risques auxquels les travailleurs sont susceptibles d'être exposés pendant la construction et l'exploitation de l'immeuble, ainsi que les mesures à prendre par les différents intervenants pour prévenir et éviter ces risques.

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

Sur l'ensemble des projets de (re)développement en 2022, aucun décès n'a été enregistré et neuf accidents sur les sites ont été signalés.

Perspectives d'avenir

Afin de mieux gérer le confort, la sécurité et la santé des locataires, Befimmo a l'objectif de diminuer au maximum les délais d'intervention lors d'incidents, cela se fera entre autres via l'amélioration de l'outil de gestion des incidents.

Intégrer les immeubles dans les villes

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

100%
Part des projets[1] ouverts sur la ville
OBJECTIF ⟶ 100% (OBJECTIF PERMANENT)

100%
Part des projets[1] réalisés en dialogue avec les parties prenantes
OBJECTIF ⟶ 100% (OBJECTIF PERMANENT)

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

Description et approche

Tout immeuble est inclus dans une communauté et un environnement. Befimmo entend faire en sorte que chaque immeuble se fonde en toute harmonie dans le quartier où il est implanté. L'intégration est analysée et réalisée en termes :

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

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

Ceci nous amène à la deuxième ambition de Befimmo concernant l'intégration des immeubles dans les villes, à savoir le contact avec les parties prenantes impliquées dans les projets de (re)développement. Befimmo entretient des relations stables et durables avec les communautés locales autour de ses actifs, basées sur la création d'impacts positifs et sur une communication réciproque utilisant différents canaux. Cela permet à la Société d'identifier leurs besoins et leurs attentes.

D'une part, les départements Project et Communication travaillent ensemble pour créer un véritable plan de communication pour chaque projet de (re)développement. Ce plan comprend des sessions d'information, des présentations du projet, des ateliers, mais aussi des campagnes de communication via des sites web dédiés, des bulletins d'information et des réseaux sociaux. D'autre part, les communautés locales sont informées sur comment elles peuvent entrer en contact

avec la Société pour des suggestions ou des questions. Le feedback des communautés locales est très important pour Befimmo afin de développer les meilleurs projets possibles pour tous.

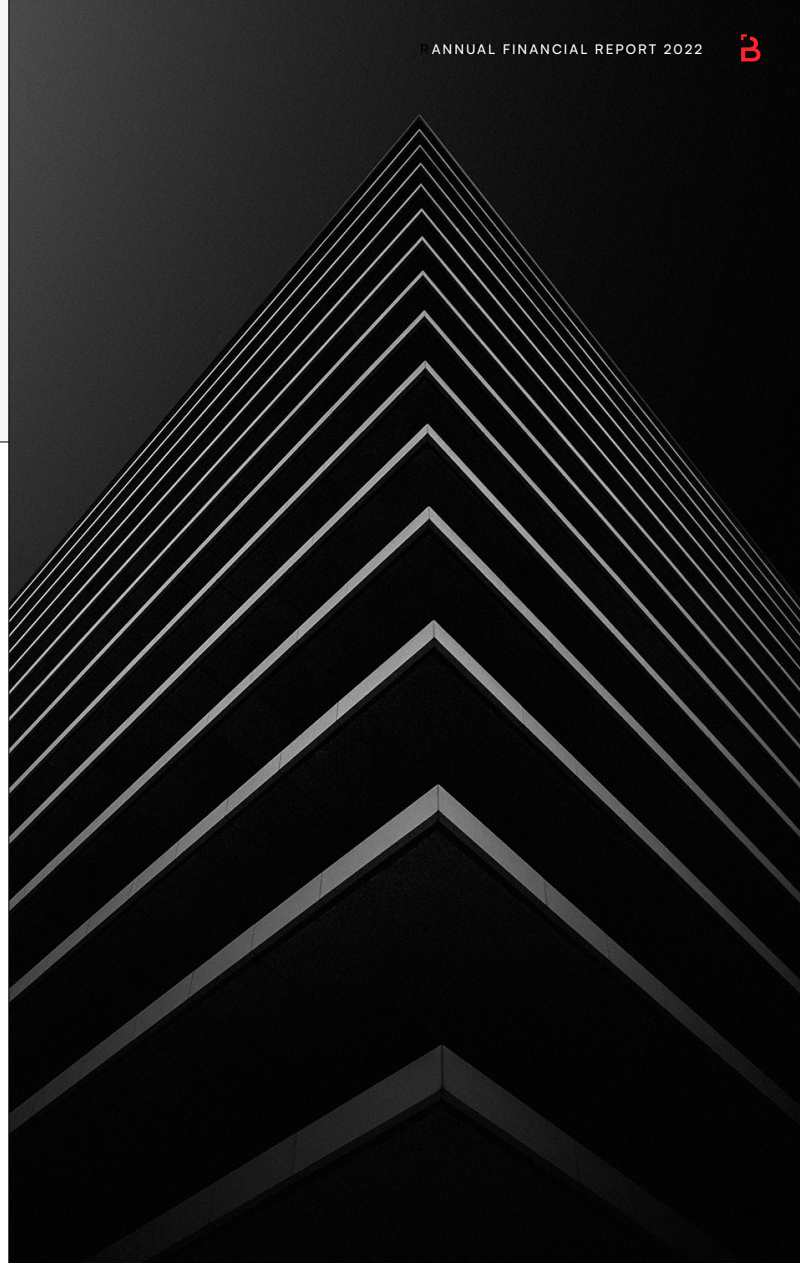
Tout nouveau projet est réfléchi dans ce sens, en collaboration avec les administrations et les architectes. C'est un travail collaboratif entre les différentes équipes opérationnelles de Befimmo, qui sont sensibilisées et formées à cet effet à la faveur de formations, de conférences ou encore de voyages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

Depuis quatre ans, la Société l'indicateur EPRA Community Engagement qui tient compte des projets réalisés en dialogue avec les parties prenantes, ainsi que des annonces, enquêtes et consultations publiques que nous organisons lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme. En 2022, cette approche a concerné 22%[2] du portefeuille consolidé, contre 32% en 2021.

Perspectives d'avenir

Befimmo a pour objectif d'ouvrir tous ces projets de (re)développement sur la ville et de les exécuter en dialogue avec les parties prenantes. Elle continuera à travailler sur ces deux ambitions dans ses futurs projets afin de s'engager et de mettre en œuvre les mesures nécessaires en fonction de chaque projet individuel et de son emplacement. L'objectif principal de Befimmo est de contribuer à la durabilité des villes dans lesquelles elle opère et de créer des zones sûres et attrayantes où travailler et vivre pour les communautés environnantes.

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.



Gouvernance

La partie gouvernance de ce chapitre est composée de thèmes et d'objectifs transversaux qui contribuent indirectement à la performance environnementale et sociale.

SE COMPORTER DE MANIÈRE ÉTHIQUE 98

UTILISER LA RÉGLEMENTATION ESG POUR ACCÉLÉRER LA TRANSITION DURABLE 99

ADOPTER UNE STRATÉGIE DE DILIGENCE RAISONNABLE 100

PROMOUVOIR LES POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENTS VERTS 101

MAINTENIR UNE COMMUNICATION TRANSPARENTE 102

Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs de gouvernance, se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D'ACTIONS 2030, P.241

Se comporter de manière éthique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS
Adoption d'une politique des Droits Humains
OBJECTIF ⟶ PUBLIÉE D'ICI FIN 2023

100%
Part des projets de digitalisation vérifiés dans le cadre du GDPR
OBJECTIF ⟶ 100% (OBJECTIF PERMANENT)

Description et approche

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

En matière d'éthique, Befimmo applique des normes élevées qui découlent de sa politique d'entreprise, de son statut réglementaire et de l'environnement dans lequel elle opère. Le comportement éthique fait partie intégrante de la culture d'entreprise de Befimmo, qui met l'accent sur l'honnêteté, l'intégrité et le respect de normes éthiques élevées dans l'exercice de ses activités.

Befimmo respecte en outre les principes de gouvernance d'entreprise énoncés par le Code belge de gouvernance d'entreprise («Code 2020»).

Befimmo a établi un set de politiques et a pris des mesures pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux de la Société :
- Charte de gouvernance d'entreprise
- Code d'éthique
- Dealing Code (2022)
- Politique de whistleblowing
- Politique de lutte contre la corruption
- Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties, y compris les mesures de prévention contre le risque de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme
- Politique de confidentialité
- Politique de diversité et d'inclusion
- Politique de philanthropie et de partenariat associatif
- Code de conduite pour des fournisseurs
- Politique ESG
- Signataire du UN Global Compact

À l'exception de la Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties (qui n'est pas publiée pour des raisons de discrétion), les politiques susmentionnées sont disponibles sur le site internet de la Société (pour les parties prenantes externes) et sur l'Intranet (pour les membres de l'équipe). La General Counsel & Secretary General fait également des présentations régulières à l'équipe sur ces sujets. En 2022, une formation spéciale a été proposée à l'équipe en ce qui concerne le Code d'éthique mis à jour et les politiques modifiées et nouvellement adoptées.

Toutes les politiques susmentionnées constituent un ensemble de principes établis pour éviter tout comportement indésirable. Le Chief Compliance Officer veille constamment à ce que les parties prenantes respectent ces politiques et, le cas échéant, prend les mesures appropriées.

Perspectives d'avenir

Befimmo souhaite accroître la transparence pour ses parties prenantes, en partageant des déclarations sur la façon dont Befimmo se positionne par rapport aux aspects ESG. En 2023, Befimmo travaillera à l'analyse et à la révision, le cas échéant, de ses politiques existantes afin de répondre aux normes éthiques de son unique actionnaire. En outre, Befimmo a l'intention d'adopter une politique des Droits Humains à l'avenir.

Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Alignement avec les futures réglementations ESG

OBJECTIF ⟶ ENTIÈREMENT ALIGNÉ D'ICI 2026

Description et approche

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

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

Par conséquent, Befimmo se prépare aux (futures) réglementations ESG qui amélioreront encore plus le reporting extra-financier.

Les principales réglementations qui concernent (in)directement Befimmo sont le règlement sur la Taxonomie, la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), la proposition de la directive de la Gouvernance d'Entreprise Durable, la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), le package Fit for 55 et la proposition de norme européenne sur les obligations vertes.

Perspectives d'avenir

En adoptant de nouvelles politiques, en modifiant les politiques existantes (voir ci-avant) et en mettant l'accent sur l'ensemble de sa chaîne de valeur (voir ci-après), Befimmo vise à anticiper la réglementation. La Société continuera bien entendu à suivre de près les initiatives réglementaires ESG (en plus des réglementations susmentionnées, en particulier les initiatives sur la Taxonomie sociale et sur la transparence des rémunérations) afin d'identifier les actions à entreprendre en matière d'ESG.

SE COMPORTER DE MANIÈRE ÉTHIQUE, P.98

ADOPTER UNE STRATÉGIE DE DILIGENCE RAISONNABLE, P.100

ZIN

Adopter une stratégie de diligence raisonnable

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

36%
Part des fournisseurs ayant signé le nouveau code de conduite
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2023

À INITIER EN 2023
Part des fournisseurs importants[1] évalués
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2024

À INITIER EN 2023
Part des fournisseurs importants[1] engagés
OBJECTIF ⟶ 100% D'ICI 2030

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

Description et approche

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

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, P.112

Fournisseurs
Dans le but de réduire et de minimiser l'impact négatif sur son environnement externe, Befimmo poursuit sa stratégie ESG tout au long de sa chaîne de valeur, qui inclut ses fournisseurs. En 2022, Befimmo a adopté son nouveau Code de conduite des fournisseurs. Avant la fin de l'année fiscale, tous les fournisseurs ont été invités à signer le Code de conduite et à le renvoyer à Befimmo. Les nouveaux fournisseurs ont été invités à signer le Code de conduite avant de figurer sur la liste des fournisseurs approuvés. Au 31 décembre 2022, 36% des fournisseurs de Befimmo ont signé le Code de conduite des fournisseurs.

Filiales
La stratégie ESG de Befimmo est mise en œuvre au niveau du groupe et inclut donc toutes ses filiales.

Silversquare, qui dispose d'une équipe et d'un management propres pour gérer son activité de coworking, accroît ses efforts au niveau ESG. Befimmo et Silversquare ont commencé à travailler conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking, et en intégrant Silversquare dans le plan d'action 2030.

Perspectives d'avenir

Le processus de diligence raisonnable pour les locataires et les occupants sera étendu aux fournisseurs de la Société. En 2023, la Société mettra en œuvre un processus d'évaluation des fournisseurs pour tous les fournisseurs «à risque», conformément à sa procédure de diligence raisonnable. Befimmo a choisi la plateforme EcoVadis pour ce point, dans le but d'aligner l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement sur les valeurs ESG de Befimmo. En effet, Befimmo a également participé à la certification EcoVadis et a obtenu la médaille Platine, la plus haute distinction décernée qui distingue le top 1% des entreprises du même secteur d'activité évaluées par l'organisme de notation.

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

SILVERSQUARE QUATUOR

Promouvoir les possibilités d'investissements verts

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Analyser l'opportunité de mettre en œuvre un cadre de prêt durable (Sustainability Linked Loan)

OBJECTIF ⟶ 2023

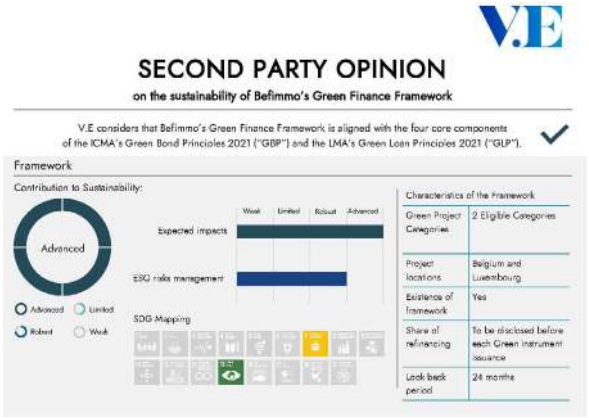
Description et approche

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

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

Perspectives d'avenir

Befimmo poursuivra ses efforts pour convertir une partie de ses financements sous forme verte et durable, en soutenant les engagements durables qu'elle prend sur le plan opérationnel. Elle a donc l'intention d'analyser un cadre pour les obligations et les prêts durables (les Sustainabilty Linked Loans, complémentaires au cadre pour les financements verts) qui définira les objectifs, alignés sur ceux de la SBTi, et les procédures pour tout financement lié à la durabilité qu'elle a l'intention d'émettre. En outre, elle contrôlera et mettra à jour, si nécessaire, son cadre de financement vert pour l'aligner sur la Taxonomie de l'UE.


V.E

SECOND PARTY OPINION

on the sustainability of Befimmo's Green Finance Framework

V.E considers that Befimmo's Green Finance Framework is aligned with the four core components of the ICMA's Green Bond Principles 2021 ("GBP") and the LMA's Green Loan Principles 2021 ("GLP").

Framework

Contribution to Sustainability:

Advanced

Expected impacts

ESG risks management

SDG Mapping

Characteristics of the Framework

Green Project Categories	2 Eligible Categories
Project locations	Belgium and Luxembourg
Existence of framework	Yes
Share of refinancing	To be disclosed before each Green instrument issuance
Look back period	24 months

Maintenir une communication transparente

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

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

PLAN D'ACTIONS 2030

3
Nombre de participations annuelles à des questionnaires ESG

OBJECTIF ⟶ MIN. 2 QUESTIONNAIRES SUR BASE VOLONTAIRE PAR AN

Description et approche

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

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

- INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.213
- ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : INDEX DU CONTENU GRI, P.216
- ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD), P.229

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

Perspectives d'avenir

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

CADRES POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

RECONNAISSANCES

Gold

Gold

B Management

81/100

C Prime

Platinum

A

9.5/100 Negligible Risk (22.06.2022)

83% Standing Investments
90% Developments
Green Star status

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

RAPPORT DE GESTION

Facteurs de risque

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE 146

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 148

PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS 150

PRINCIPAUX RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE 152

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION 153

À propos de ce chapitre

Ce chapitre couvre les risques identifiés comme étant susceptibles d'affecter la Société. Les risques et les impacts décrits tiennent déjà compte des mesures que la Société a prises pour les anticiper et atténuer leur impact potentiel. Faire des affaires implique une prise de risques. Il n'est pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société. La situation économique et financière mondiale et le contexte géopolitique actuel peuvent accentuer certains risques liés aux activités de Befimmo.
Cette liste de risques est basée sur les informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport Financier Annuel et ne reflète que les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels la Société est confrontée.

Facteurs de risque

Nous présentons tout d'abord les risques liés à la stratégie, ensuite les risques liés à l'activité, les risques financiers, les risques ESG et enfin les risques réglementaires. Dans chaque catégorie, les risques sont classés par ordre d'importance du risque résiduel, en fonction de la probabilité de leur survenance et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur la Société.

La liste n'est pas exhaustive : il peut y avoir d'autres risques inconnus, improbables ou non spécifiques, ou qui ne sont pas susceptibles d'avoir un impact négatif sur la Société, ses activités ou sa situation financière.

STRATÉGIQUE (S)	PORTEFEUILLE IMMOBILIER (P)	FINANCIER (F)	ESG (E)	RÉGLEMENTATION (R)
Nouveaux modes de travail (S1)	Juste valeur des immeubles (P1)	Liquidité financière (F1)	Changement climatique (E1)	Non-conformité des immeubles à la réglementation en vigueur (R1)
Vide locatif (S2)	Couverture d'assurance inadéquate (P2)	Évolution des marges de crédit (F2)	Risque environnemental (E2)	Statut de FIIS (R2)
Activité de (re)développement (S3)	Dégradation et obsolescence des immeubles (P3)	Évolution des taux d'intérêt (F3)	Risque social (E3)	
Concentration sectorielle (S4)	Inflation et déflation (P4)	Obligations contenues dans les contrats de financement (F4)		
Concentration géographique (S5)				
Défaillance financière des locataires (S6)				

Principaux risques liés à la stratégie

Description de risque	Impact potentiel
S1. RISQUE LIÉ AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL	
L'occupation des surfaces de bureaux gagne en flexibilité et en mobilité. Les progrès technologiques facilitent la transition d'un mode de fonctionnement statique et «séquentiel» à des environnements d'entreprise plus dynamiques. Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents et stimuler l'intelligence collective. Ce risque a été exacerbé par la pandémie, qui a accéléré le changement des modes de travail (davantage de travail à domicile). Le business model du coworking a le vent en poupe. Au 31 décembre 2022, le portefeuille de Befimmo est composé de près de 100% d'immeubles de bureaux et d'espaces de coworking. Les revenus en tant qu'opérateur immobilier représentent 88% des revenus locatifs et ceux de l'activité de coworking 12%.	Les locataires louant moins de mètres carrés par employé peuvent entraîner une baisse du taux d'occupation des immeubles. Voir S2 pour l'effet d'une augmentation du vide locatif des immeubles. Les environnements de bureaux traditionnels ne répondent plus aux attentes, ce qui peut conduire à des investissements plus important pour rendre les immeubles attractifs au regard des nouvelles exigences des utilisateurs (voir S3 et P3). Augmentation des investissements pour prévenir les cyberattaques.
S2. RISQUE LIÉ AU VIDE LOCATIF	
Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande et par une évolution de la nature de la demande. La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux : - Risque de perte et/ou de baisse de revenus ; - Risque de réversion négative des loyers ; - Risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuité ; - Risque de baisse de la juste valeur des immeubles. Au 31 décembre 2022, la durée moyenne pondérée des baux en cours et futurs de Befimmo jusqu'à la prochaine échéance des immeubles de placement était de 9,5 ans. Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location au 31 décembre 2022 était de 95,3%, contre 95,5% au 31 décembre 2021. RAPPORT IMMOBILIER, P.25	Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle au 31 décembre 2022, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,7 million € sur le résultat d'exploitation de ses immeubles, de -0,06 € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,06% sur le ratio d'endettement. Coûts directs liés au vide locatif, à savoir les charges et taxes sur immeubles non loués. Ils sont estimés sur une base annuelle à 1,9 million €, ce qui représente environ 1,4% du total des revenus locatifs. Charges plus élevées pour la commercialisation des biens disponibles à la location. Baisse de la juste valeur des immeubles (voir P1).

Description de risque	Impact potentiel
S3. RISQUE LIÉ AUX ACTIVITÉS DE (RE)DÉVELOPPEMENT	
Risque lié à la rénovation ou la (re)construction d'immeubles. En préparation d'un nouveau cycle de vie, les immeubles du portefeuille doivent faire l'objet d'une rénovation lourde ou d'une reconstruction. Dans ce cadre, Befimmo est exposée à des risques liés : - Aux changements dans les méthodes de travail et les exigences des locataires entre l'obtention des permis et la commercialisation de l'immeuble ; - Au choix des prestataires de services (architectes, entrepreneurs, avocats spécialisés, etc.) ; - À des retards possibles dans l'obtention des permis ; - À la construction (coût, retard, dommages environnementaux et problèmes d'organisation, conformité, etc.). PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT, P.39 Au 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles concernés par les projets mentionnés représente 16% de la juste valeur totale du portefeuille.	Coûts de construction et/ou d'exploitation supérieurs au budget. Absence de revenus locatifs à l'issue des travaux et coûts liés au vide locatif. Pression sur les conditions de commercialisation et d'attribution de périodes de gratuité. Impact négatif sur le taux d'occupation du portefeuille.
S4. RISQUE DE CONCENTRATION SECTORIELLE	
Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces en rez-de-chaussée de certains immeubles).	Sensibilité, en termes d'occupation (S2) et de valorisation du portefeuille (P1), à l'évolution du marché immobilier de bureaux et de coworking.
S5. RISQUE DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE	
Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue géographique. Il se compose d'immeubles de bureaux, essentiellement situés en Belgique et plus précisément à Bruxelles et dans son hinterland économique (73,4%[1] du portefeuille au 31 décembre 2022).	Sensibilité à l'évolution du marché bruxellois de l'immobilier de bureaux et de coworking en termes de valorisation (P1) et d'occupation (S2) du portefeuille, qui se caractérise par une présence importante d'institutions européennes et d'activités liées.
S6. RISQUE DE DÉFAILLANCE FINANCIÈRE DES LOCATAIRES	
Risques liés à la défaillance financière des locataires, ainsi que le non-paiement du loyer et des charges locatives. En 2022, 99,6% des loyers dus pour 2022 ont été perçus. LOCATAIRES, P.35 ÉTATS FINANCIERS - NOTE 33A RISQUE DE CRÉDIT, P.188	Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et au vide locatif inattendu.

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

Principaux risques liés au portefeuille immobilier

Description de risque	Impact potentiel
P1. RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	
Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille. Risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans des segments de marché où le nombre limité de transactions fournit peu de points de comparaison, ce qui est dans une certaine mesure le cas dans les zones Décentralisées et la Périphérie de Bruxelles (5,4%[1] du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de province belges. Risque couru en cas d'augmentation de la vacance locative (S2). CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR, P.52	Impact sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement[2] et de LTV[3] de la Société. Impact sur la capacité de distribuer un dividende au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non distribuables et de la partie distribuable des primes d'émission. AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES), P.110 ÉTATS FINANCIERS - FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS, P.211 Sur la base des données au 31 décembre 2022, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -27,5 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,02 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,44% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,44% sur le ratio LTV.
P2. RISQUE LIÉ À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE	
Risque d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, touchant les immeubles de Befimmo notamment en raison de l'émergence d'événements imprévus liés au changement climatique (par exemple, inondations, feux de forêt, etc.) (E1). PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO, P.37	Coûts de remise en état de l'immeuble affecté. Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble (P1) suite à la résiliation du bail des espaces non utilisés, et donc une vacance locative inattendue (S2).
P3. RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES	
Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes. La stratégie de rotation des actifs de Befimmo vise à cristalliser la valeur d'un bien immobilier à un moment optimal dans le cycle de vie de l'actif. IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO, P.49 Au 31 décembre 2022, 88% du portefeuille consolidé était ainsi couvert par un contrat de maintenance ou un contrat omnium[4] avec «garantie totale».	Vacance locative (S2). Investissements nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences réglementaires (R1) et les attentes des locataires (S1).

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.
2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
3. Loan-to-value (LTV) = (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.
4. Ces accords couvrent les réparations et le remplacement à l'identique d'un certain nombre d'équipements techniques (CVC, électricité, ascenseurs, etc.) afin de maintenir l'installation en bon état de fonctionnement et d'assurer le maintien des performances.

Description de risque	Impact potentiel
P4. RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION	
Risque de déflation sur ses revenus, car les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé belge. Conformément à l'usage, 97,2%[1] des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts contre l'effet d'une éventuelle indexation négative : - 30,0% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base ; - 67,2% comportent une clause ayant pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 2,8%, ne prévoit pas de plancher. Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.	L'impact de l'ajustement des loyers peut être estimé à 1,3 million € sur une base par pourcentage de variation de l'indice santé.

LIVIN

1. Sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2022.

Principaux risques financiers

Description de risque	Impact potentiel
F1. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE	
Befimmo est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement. Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement par financement bancaire contracté auprès de neuf institutions (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (groupe CM-CICI), Société Générale, Deutsche Bank AG, BNP Paribas S.A. et J.P. Morgan SE) s'établissait à 98%, représentant 2.092,7 millions € de lignes de crédit disponibles. Le solde fait l'objet de plusieurs placements privés en Europe. Au 31 décembre 2022, la Société disposait de lignes de crédit confirmées non utilisées à concurrence de 816 millions €, en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement anticiper ses besoins de financement (notamment liés à ses investissements) et à maintenir en permanence un montant défini de lignes confirmées non utilisées dans l'optique de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois. Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement (au sens de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014) s'élevait à 46,9% (la limite légale étant de 65%) par rapport à 43,1% au 31 décembre 2021. Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois. STRUCTURE FINANCIÈRE, P.108	Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. Vente d'actifs à des conditions non optimales.
F2. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT	
Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges évoluent notamment en fonction de l'appétit pour le risque sur les marchés financiers et des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite «Bâle IV») et du secteur des assurances (réglementation dite «CRD IV»). Elles traduisent la perception du profil de risque crédit de la Société.	Augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net. En 2023, un montant de 1,5 milliard € devra être refinancé. Une augmentation des marges de 10 points de base aura un impact de 1,5 million €.

Description de risque	Impact potentiel
F3. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT	
Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers. Endettement total au 31 décembre 2022 : - Une dette de 529,7 millions € (soit 41,5% de la dette totale) est financée à taux fixes (conventionnels ou définis via des IRS) ; - Le solde, soit 746,6 millions €, est financé à taux variables, dont 100 millions € sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP). Un solde de 50,7% de la dette totale est donc non couvert. Les contreparties bancaires pour les instruments de couverture sont : BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC. Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement de la Société était de 46,9% et son ratio LTV de 43,1%. Une variation des taux d'intérêt et des taux de change entraîne une variation de la valeur des actifs et passifs financiers enregistrés à leur juste valeur. Au 31 décembre 2022, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture est de 110,2 millions €. Au 31 décembre 2022, une partie de la dette de Befimmo (96%) a été contractée à des taux variables. Cela signifie que la valeur de la dette ne fluctuera pas en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.	Augmentation des charges financières et détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net. En l'absence de couverture, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché serait une augmentation estimée à 3,2 millions € des charges financières (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 31 décembre 2022). Grâce aux couvertures prévues au 31 décembre 2022, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché augmenterait les charges financières d'un montant estimé à 1,6 million € (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 31 décembre 2022). Une variation des taux d'intérêt pourrait également avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille. Si les courbes de taux Euro avaient été inférieures de 0,5% aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2022, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -21,8 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur se serait élevée à 20,6 millions €.
F4. RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS DES CONTRATS DE FINANCEMENT	
Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés prématurément, dans le cas où la Société ne respecterait pas les engagements (ou autres obligations) qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats, notamment en matière de ratios financiers. Il peut également s'agir d'un défaut croisé. Risque de pénalité en cas de résiliation anticipée des contrats. Lorsque la Société effectue une opération de financement sur un marché étranger, elle est soumise à une législation et à des contreparties qu'elle connaît moins bien.	Si un contrat de financement est compromis, la Société pourrait devoir conclure d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou vendre certains actifs à des conditions défavorables.

Principaux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

Description de risque	Impact potentiel
E1. RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Risque physique : - Événements météorologiques extrêmes (par exemple, tempêtes, inondations, etc.) ; - Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques (par exemple, augmentation des températures moyennes, etc.). ***Risque de transition :*** - Augmentation du coût des ressources (eau, énergie) et des matériaux et techniques de construction (par exemple, recours à la géothermie, etc.) ; - Augmentation des exigences réglementaires et des attentes des parties prenantes en matière de durabilité (efficacité énergétique, coût du carbone, circularité, etc.). CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, P.69 CONTRIBUER À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, P.75	Détérioration des immeubles (P3) et diminution potentielle de la valeur des immeubles (P1). Interruption ou ralentissement des chantiers de construction (S3). Obsolescence des immeubles (P3) et diminution potentielle de la valeur des immeubles (P1). Investissements supplémentaires qui entraînent des coûts plus élevés pour la Société dans les projets en cours. Exigences supplémentaires pour accéder au financement (F1).
E2. RISQUE ENVIRONNEMENTAL	
Lors des chantiers de construction, il existe un risque de pollution de l'eau et du sol lié à la présence d'hydrocarbures, de produits chimiques, etc. Il existe également un risque de pollution de l'air dû aux émissions de poussières, de particules fines, etc. Les projets de (re)développement peuvent avoir un impact sur la biodiversité en raison de la perte de végétation due à l'imperméabilisation des sols. CONTRIBUER À LA PRÉVENTION ET LE CONTRÔLE DE LA POLLUTION, P.78 CONTRIBUER À LA PROTECTION ET LA RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ, P.79	Impact négatif sur la réputation de la Société et risque de litige. Perte de reconnaissances (certifications, etc.).
E3. RISQUE SOCIAL	
Malgré les politiques et procédures (par exemple, la charte, le code d'éthique, le code de conduite pour les fournisseurs, etc.) qu'elle a mises en place, Befimmo ne peut pas totalement exclure le risque que ses contreparties ne respectent pas pleinement les normes éthiques de la Société. Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être de l'équipe. PRENDRE SOIN DE L'ÉQUIPE ET DE LA COMMUNAUTÉ, P.87 DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, P.112	Impact négatif sur la réputation de la Société.

Principaux risques liés à la réglementation

Description de risque	Impact potentiel
R1. RISQUE LIÉ À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES À LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE	
La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations en vigueur.	Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.). Diminution de la juste valeur de l'immeuble (P1). Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect des normes de sécurité). Influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.
R2. RISQUE LIÉ AU STATUT DE FIIS	
Risque de non-respect du régime de Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés (FIIS)[1]. Risque de modifications futures défavorables de ce régime, le rendant moins attrayant.	Perte de son enregistrement sur la liste des FIIS détenue par le SPF Finances et du bénéfice du régime de transparence fiscale des FIIS. Conséquences fiscales défavorables de la sortie du statut de FIIS.

1. Veuillez noter que cela ne s'applique pas aux filiales de Befimmo qui n'ont pas de statut de FIIS.

04 États extra-financiers.

STANDARDS ESG 213

1. Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA 213
2. Fondations ESG: Index du Contenu GRI 216

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE 218

1. Indicateurs environnementaux 218
2. Méthodologie 226
3. Recommandations de la TCFD 229

PERFORMANCE SOCIALE 233

1. Indicateurs sociaux 233
2. Engagement envers les parties prenantes 238

PLAN D'ACTIONS 2030 241

RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE 243

Standards ESG

INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

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

Les dernières recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de développement durable sont largement basées sur les normes de la Global Reporting Initiative (GRI) (édition 2021) et sur le supplément pour le secteur de la construction et de l'immobilier, ce qui signifie que tous les indicateurs de l'EPRA inclus dans le tableau sont liés à une norme de la GRI. Le tableau indique où se trouvent les informations publiées, par des références aux numéros de page.

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

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

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2022	Données 2021	Réf. de page
Environmental Sustainability Performance Measures					
V	Elec-Abs non normalisées	302-1	50,39 GWh	49,17 GWh	69-74, 219-222
V	Elec-LfL non normalisées	302-1	3,2%	-	69-74, 219-222
V	DH&C-Abs normalisées	302-1	0 GWh	0 GWh	69-74, 219-222
V	DH&C-LfL normalisées	302-1	0,0%	-	69-74, 219-222
V	Fuels-Abs normalisées	302-1	49,42 GWh	66,93 GWh	69-74, 219-222
V	Fuels-LfL normalisées	302-1	-23,4%	-	69-74, 219-222
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	148 kWh/m²	165 kWh/m²	69-74, 219-222
V	GHG-Dir-Abs	305-1	2 857 t CO_2e	3 114 t CO_2e	69-74, 219-222
V	GHG-Indir-Abs - immeuble maîtrisé par le propriétaire	305-2	0 t CO_2e	0 t CO_2e	69-74, 219-222
V	GHG-Indir-Abs - immeuble maîtrisé par le locataire	305-2	11 237 t CO_2e	14 413 t CO_2e	69-74, 219-222
	GHG-Dir-LfL	305-1	-18,7%	-	69-74, 219-222
	GHG-Indir-LfL - immeuble maîtrisé par le propriétaire	305-2	0,0%	-	69-74, 219-222
	GHG-Indir-LfL - immeuble maîtrisé par le locataire	305-2	-16,5%	-	69-74, 219-222
V	GHG-Int	CRE3	19,1 kg CO_2e /m²	20,9 kg CO_2e /m²	69-74, 219-222
V	Water-Abs	303-5	174 559 m³	119 901 m³	76, 223
V	Water-LfL	303-5	26,0%	-	76, 223
V	Water-Int	CRE2	231 l/m²	175 l/m²	76, 223
V	Waste-Abs	306-3	Recyclé : 1 090 tonnes	Recyclé : 977 tonnes	77-78, 224
V			Réutilisé : 0 tonne	Réutilisé : 0 tonne	77-78, 224
V			Composté : 0,14 tonne	Composté : 0,74 tonne	77-78, 224
V			Incinéré : 1 028 tonnes	Incinéré : 858 tonnes	77-78, 224
V			Enfoui ou mis en décharge : 0,78 tonne	Enfoui ou mis en décharge : 0,46 tonne	77-78, 224
V	Waste-LfL	306-3	Recyclé : -50,1%	-	77-78, 224
V			Réutilisé : 0,0%	-	77-78, 224
V			Composté : -75,0%	-	77-78, 224
V			Incinéré : 4,8%	-	77-78, 224
V			Enfoui ou mis en décharge : 252,4%	-	77-78, 224

1 Lignes directrices pour les recommandations de bonnes pratiques en matière de durabilité de l'EPRA - Troisième version septembre 2017.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2022	Données 2021	Réf. de page
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New Construction/ Refurbishment | Outstanding | 4 immeubles	BREEAM New Construction/ Refurbishment | Excellent | 0 immeuble	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment | Excellent | 5 immeubles	BREEAM New Construction/ refurbishment | Excellent | 3 immeubles	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment | Very Good | 8 immeubles	BREEAM New Construction/ Refurbishment | Very Good | 5 immeubles	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment | Good | 3 immeubles	BREEAM New Construction/ Refurbishment | Good | 1 immeuble	80, 225
V			BREEAM New Construction/ Refurbishment | Non certifié | 76 immeubles	BREEAM New Construction/ Refurbishment | Non certifié | 96 immeubles	80, 225
V			BREEAM In-Use | Very Good | 4 immeubles	BREEAM In-Use | Very Good | 0 immeuble	80, 225
V			BREEAM In-Use | Good | 8 immeubles	BREEAM In-Use | Good | 1 immeuble	80, 225
V			BREEAM In-Use | Pass | 4 immeubles	BREEAM In-Use | Pass | 0 immeuble	80, 225
V			BREEAM In-Use | Acceptable | 3 immeubles	BREEAM In-Use | Acceptable | 0 immeuble	80, 225
V			BREEAM In-Use | Non certifié | 77 immeubles	BREEAM In-Use | Non certifié | 104 immeubles	80, 225
V			EPC | A | 1 immeuble	EPC | A | 0 immeuble	80, 225
V			EPC | B | 8 immeubles[1]	EPC | B | 4 immeubles	80, 225
V			EPC | C | 12 immeubles	EPC | C | 11 immeubles	80, 225
V			EPC | D | 2 immeubles	EPC | D | 0 immeuble	80, 225
V			EPC | Non certifié | 73 immeubles[2]	EPC | Non certifié | 90 immeubles	80, 225

1 Un immeuble inclus dans le total avec une surface de ±5.000 m² a été vendu en 2022.
2 Les immeubles de bureaux en Flandre et en Wallonie n'étaient pas éligibles au certificat « vente et location ». En 2022, six immeubles (un au Luxembourg et cinq en Flandre) ont bien un certificat valide mais sans « classe ». Ils sont donc considérés comme non certifiés.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2022	Données 2021	Réf. de page
Social Performance Measures					
V	Diversity-Emp (M/F)	405-1	57% (M) - 43% (F)	54% (M) - 46% (F)	88-89, 233
V	Comité exécutif	405-1	50% (M) - 50% (F)	50% (M) - 50% (F)	88-89, 233
V	Management	405-2	80% (M) - 20% (F)	70% (M) - 30% (F)	88-89, 233
V	Autres membres de l'équipe	405-2	54% (M) - 46% (F)	53% (M) - 47% (F)	88-89, 233
V	Diversity-Pay (M/F)	405-2	33,1%	30,2%	88, 235
V	Comité exécutif	405-2	68,1%	70,1%	88, 235
V	Management	405-2	-9,4%	-8,9%	88, 235
V	Autres membres de l'équipe	405-2	32,1%	32,3%	88, 235
V	Emp-Training	404-1	34 heures/an	35 heures/an	88, 235
V	Comité exécutif	404-1	16 heures/an	88 heures/an	88, 235
V	Management	404-1	28 heures/an	116 heures/an	88, 235
V	Autres membres de l'équipe	404-1	35 heures/an	24 heures/an	88, 235
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	88, 235
V	Comité exécutif	404-3	100%	100%	88, 235
V	Management	404-3	100%	100%	88, 235
V	Autres membres de l'équipe	404-3	100%	100%	88, 235
V	Emp-Turnover - New arrivals (total number)	401-1	2	13	88-89, 235
V	Emp-Turnover - New arrivals (rate)	401-1	2,2%	13,0%	88-89, 235
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	13	7	88-89, 236
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	14,6%	7,0%	88-89, 236
V	H&S Emp - Lost day rate	403-9	0,0%	0,0%	91, 236
V	H&S Emp - Injury rate	403-9	0,0%	3,0%	91, 236
V	H&S Emp - Absentee rate	403-9	4,9%	4,3%	91, 236
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-9	2,0%	1,4%	91, 236
V	H&S Emp - Number of work related fatalities	403-9	0	0	236
V	H&S-Asset	416-1	96%	87%	94-95, 237
V	H&S-Comp	416-2	9	2	94-95, 237
V	Comfy-Eng[1]	413-1	22%	32%	96, 237
Governance Performance Measures					
V	Gov-Board	2-9	9	10	114-115, 233
n.a.	Gov-Select	2-10	*Narrative on process*	*Narrative on process*	119
n.a.	Gov-Col	2-15	*Narrative on process*	*Narrative on process*	136-139

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

INDEX DU CONTENU GRI

Déclaration d'utilisation	Befimmo a rapporté les informations citées dans cet index du contenu GRI pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 en se référant aux normes GRI (GRI Standards).
GRI 1 utilisé	GRI 1: Principes généraux 2021

Norme GRI	Déclaration		Référence	Assurance externe[1]	ODD
GRI 2 : Informations générales 2021	2-1	Détails de l'organisation	247		
	2-2	Entités incluses dans le rapport de durabilité de l'organisation	250		
	2-3	Période de reporting, fréquence et point de contact	250		
	2-4	Retraitement des informations	NA		
	2-5	Assurance externe	243	V	
	2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	14, 34, 46		
	2-7	Salariés	87, 233		
	2-8	Travailleurs non-salariés	234		
	2-9	Structure et composition de la gouvernance	114, 115		
	2-10	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	119		5,16
	2-11	Présidence de la plus haute instance de gouvernance	119		16
	2-12	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	119		
	2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	119		
	2-14	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité	58		
	2-15	Conflits d'intérêts	136		16
	2-16	Communication des préoccupations critiques	133		
	2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	115		4,16
	2-18	Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance	121		
	2-19	Politiques de rémunération	123, 130		
	2-20	Processus de détermination de la rémunération	130		
	2-21	Ratio annuel de rémunération totale	235		
	2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	18, 54		16
	2-23	Engagements politiques	98		16
	2-24	Mise en œuvre des engagements politiques	98		16
	2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs	66, 98, 122		16
	2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	66, 67, 133		16
	2-27	Respect des lois et des règlements	66, 89, 237		16
	2-28	Associations de membres	239		17
	2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	238		17
	2-30	Conventions collectives	90		8
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-1	Processus de détermination des sujets importants	61		
	3-2	Liste des sujets importants	67		
	3-3	Gestion des sujets importants	61, 241		
GRI 201 : Performance économique 2016	201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	103, 156		1,5,8
	201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	62, 152, 229		8,13
	201-3	Obligations au titre des régimes à prestations définies et autres régimes de retraite	194, 195, 196		8
	201-4	Aide financière publique	**0 €**		8
GRI 205 : Anti-corruption 2016	205-1	Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption	98, 140		16
	205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	98, 140		16
	205-3	Incidents de corruption confirmés et mesures prises	**0 incident**		16
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel 2016	206-1	Actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, antitrust et pratiques monopolistiques	**0 action en justice**		16
GRI 302 : Énergie 2016	302-1	Consommation d'énergie au sein de l'organisation	69, 219	V	7,8,12,13
	302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	69, 219		7,8,12,13
	302-3	Intensité énergétique	69, 219	V	7,8,12,13
	302-4	Réduction de la consommation d'énergie	69, 219		7,8,12,13
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	69, 219		7,8,12,13
GRI 303 : Eau et Effluents 2018	303-3	Prélèvement d'eau	76		6,12
	303-5	Consommation d'eau	76, 223	V	6,12
GRI 305 : Émissions 2016	305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	218	V	3,12,13,15
	305-2	Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	218	V	3,12,13,15
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	218	V	3,12,13,15
	305-4	Intensité des émissions de GES	218	V	13,15
	305-5	Réduction des émissions de GES	218		13,15
GRI 306 : Déchets 2020	306-1	Production de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	77		3,6,11,12
	306-2	Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	77		3,8,11,12
	306-3	Déchets produits	224	V	3,6,11,12
	306-4	Déchets détournés de l'élimination	224	V	3,11,12
	306-5	Déchets dirigés vers l'élimination	224	V	3,6,11,12

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 243 du présent Rapport.

GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs 2016	308-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères environnementaux	100		12
	308-2	Incidences environnementales négatives dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	100		12
GRI 401 : Emploi 2016	401-1	Embauche de nouveaux employés et rotation des employés	88, 235, 236	V	5,8,10
	401-2	Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel.	89		3,5,8
	401-3	Congé parental	237		3,5,8,10
GRI 402 : Relations de travail/ management 2016	402-1	Périodes de préavis minimales concernant les changements opérationnels	90		8
GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2018	403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	91		3,8
	403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables			3,8
	403-3	Services de santé au travail	91		3,8
	403-4	Participation, consultation et communication des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	91		3,8,16
	403-5	Formation des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	91		3,4,8
	403-6	Promotion de la santé des travailleurs	91		3
	403-7	Prévention et atténuation des effets sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	91		3,8
	403-8	Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	91, 236		3,8
	403-9	Accidents du travail	91, 236	V	3,8,16
	403-10	Mauvaise santé liée au travail	236		3,8,16
GRI 404 : Formation et éducation 2016	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par employé	88, 235	V	4,5,8,10
	404-2	Programmes d'amélioration des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	88		8
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant d'évaluations régulières de leur performance et de leur développement de carrière.	235	V	5,8,10
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	88, 89, 233		5,8
	405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	88, 235	V	5,8,10
GRI 406 : Non-discrimination 2016	406-1	Incidents de discrimination et mesures correctives prises	90		5,8,16
GRI 407 : Liberté d'association et négociation collective 2016	407-1	Activités et fournisseurs pour lesquels le droit à la liberté d'association et à la négociation collective peut être menacé	89, 94, 98, 100		8
GRI 408 : Travail des enfants 2016	408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	89, 98, 100		5,8,16
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire 2016	409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	89, 98, 100		5,8
GRI 413 : Communautés locales 2016	413-1	Opérations avec engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	96	V	4,17
	413-2	Opérations ayant des impacts négatifs réels et potentiels importants sur les communautés locales	96		1
GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères sociaux	100		5,8,16
	414-2	Impacts sociaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	100		5,8,16
GRI 415 : Politique publique 2016	415-1	Contributions politiques	239		16,17
GRI 416 : Santé et sécurité des clients 2016	416-1	Évaluation des impacts sur la santé et la sécurité des catégories de produits et de services	94, 237	V	3
	416-2	Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	94, 237	V	16
GRI 417 : Marketing et étiquetage 2016	417-1	Exigences en matière d'information et d'étiquetage des produits et services	80, 225		12
	417-2	Incidents de non-conformité concernant l'information et l'étiquetage des produits et services	**0 incident**		16
	417-3	Incidents de non-conformité concernant les communications commerciales	**0 incident**		16
GRI 418 : Vie privée des clients 2016	418-1	Plaintes fondées concernant des atteintes à la vie privée des clients et des pertes de données sur les clients	98, 141		16

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

Catégorie	Déclaration		Référence	Assurance externe[1]	ODD
Environnement	CRE1	Intensité énergétique des immeubles	219	V	7,8,12,13
	CRE2	Intensité eau des immeubles	223	V	6,8,12
	CRE3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	218, 219	V	13,15
Responsabilité produit	CRE8	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement	225	V	4,6,7,8,10, 11,12,13

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 243 du présent Rapport.

Performance environnementale

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

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

Empreinte carbone

	Catégories du GHG Protocol[1]		GRI Standard	Vérification externe	2018 (t CO_2e)	2021 (t CO_2e)	2022 (t CO_2e)
Scope 1	1.1	Company facilities - Gas and fuel (of landlord-controlled buildings)	305-1	V	4 550,0	3 195,7	2 922,9
	1.2	Refrigerant leakage	305-1	V	2 591,2	1 698,8	1 470,4
	1.3	Company vehicles	305-1	V	257,6	213,9	204,6
Scope 2	2.1	Electricity (of landlord-controlled buildings) - Market-based	305-2	V	-	1,4	3,1
		Electricity (of landlord-controlled buildings) - Location-based	305-2	V	3 895,3	1 673,7	2 038,2
Scope 3	3.1	Purchased goods and services	305-3	V	4 690,9	5 083,5	4 169,9
	3.2	Capital goods	305-3	V	11 986,8	157 476,8	21 646,8
		Capital goods - New buildings acquisition	305-3	V	9 530,0	1 610,0	-
	3.3	Fuel- and energy-related activities - Market-based - Energy	305-3	V	1 672,5	920,1	910,0
		Fuel- and energy-related activities - Location-based - Energy	305-3	V	1 615,3	926,5	975,0
		Fuel- and energy-related activities - Market-based - Mobility	305-3	V	57,9	57,9	44,8
		Fuel- and energy-related activities - Location-based - Mobility	305-3	V	57,9	47,0	44,7
	3.5	Waste generated in operations (waste - exploitation)	305-3	V	3 616,8	1 250,5	1 440,9
		Waste generated in operations (waste - works)	305-3	V	2 807,0	2 420,0	317,0
	3.6	Business travel	305-3	V	55,7	8,9	13,7
	3.7	Employee commuting	305-3	V	63,2	56,8	54,6
	3.8	Upstream leased assets	305-3	V	48,8	106,5	106,5
	3.9	Downstream transportation and distribution	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.10	Processing of sold products	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.11	Use of sold products	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.12	End-of-life treatment of sold products	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.13	Downstream leased assets - Market-based - Energy	305-3	V	16 879,3	13 066,1	11 473,7
		Downstream leased assets - Location-based - Energy	305-3	V	15 111,4	11 943,8	10 379,9
		Downstream leased assets - Refrigerants	305-3	V	9 618,6	9 391,1	8 435,1
	3.14	Franchises	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	3.15	Investments	305-3	V	-	94,5	-

1 Les catégories sont maintenues en anglais afin de respecter les termes utilisés par le GHG Protocol.

Consommation d'énergie et émissions de GES liées

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

								Low-Rise Office	Mid-Rise Office	High-Rise Office
Total portefeuille		**EPRA**	**GRI**	**2018**	**2021**	**2022**		**2022**	**2022**	**2022**
	Surface			909 687 m²	808 253 m²	**775 508 m²**		94 446 m²	421 181 m²	259 881 m²
Total - Absolute	Consommation totale d'énergie des immeubles			138,65 GWh	116,10 GWh	**99,81 GWh**		10,35 GWh	53,77 GWh	35,69 GWh
	Consommation totale de combustible	Fuels-Abs	302-1	68,69 GWh	66,93 GWh	**49,42 GWh**	V	6,03 GWh	25,14 GWh	18,25 GWh
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	DH&C Abs	302-1	0,00 GWh	0,00 GWh	**0,00 GWh**	V	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles	Elec-Abs	302-1	69,95 GWh	49,17 GWh	**50,39 GWh**	V	4,33 GWh	28,63 GWh	17,44 GWh
	Émissions de GES liées à la consommation totale d'énergie (market-based)			19 190 t CO_2e	17 528 t CO_2e	14 095 t CO_2e		1 419 t CO_2e	7 427 t CO_2e	5 249 t CO_2e
	Émissions de GES liées à la consommation totale d'énergie (location-based)			21 166 t CO_2e	18 256 t CO_2e	**15 194 t CO_2e**		1 649 t CO_2e	8 140 t CO_2e	5 406 t CO_2e
Total - Intensity	Périmètre			*430 993 m²*	*321 986 m²*	***294 784 m²***		*34 633 m²*	*142 778 m²*	*117 373 m²*
	Intensité de la consommation d'énergie des immeubles	Energy-Int	CRE1	168,0 kWh/m²	165,3 kWh/m²	**148,2 kWh/m²**	V	126,6 kWh/m²	144,5 kWh/m²	159,1 kWh/m²
	Intensité de l'énergie primaire des immeubles			291,4 kWh/m²	266,5 kWh/m²	**254,1 kWh/m²**		194,7 kWh/m²	264,3 kWh/m²	259,3 kWh/m²
	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles (market-based)	GHG-Int	CRE3	20,83 kg CO_2e/m^2	20,88 kg CO_2e/m^2	**19,10 kg CO_2e/m^2**	V	15,8 kg CO_2e/m^2	14,6 kg CO_2e/m^2	25,9 kg CO_2e/m^2
	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles (location-based)			25,58 kg CO_2e/m^2	25,70 kg CO_2e/m^2	**22,60 kg CO_2e/m^2**		20,7 kg CO_2e/m^2	21,5 kg CO_2e/m^2	24,5 kg CO_2e/m^2
	Périmètre			*272 482 m²*	*286 561 m²*					
Total - LfL	Consommation totale de combustible pour les sites connexes (année = 2022)			21,47 GWh	21,75 GWh					
	Consommation totale de combustible pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			24,70 GWh	28,40 GWh					
	Like-for-Like consommation totale de combustible	Fuels-LfL	302-1	-13,1%	-23,4%		V			
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement pour les sites connexes (année = 2022)			0,00 GWh	0,00 GWh					
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0,00 GWh	0,00 GWh					
	Like-for-Like consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	DH&C-LfL	302-1	0,00 GWh	0,00 GWh		V			
	Consommation totale d'électricité pour les sites connexes (année = 2022)			21,28 GWh	22,27 GWh					
	Consommation totale d'électricité pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			22,00 GWh	21,57 GWh					
	Like-for-Like consommation totale d'électricité	Elec-LfL	302-1	-3,3%	3,2%		V			

Immeubles maîtrisés par le propriétaire		EPRA	GRI	2018	2021	2022		Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
	Surface			343 431 m²	252 776 m²	**248 081 m²**		47 801 m²	121 962 m²	78 318 m²
Scope 1 - Absolute	*Périmètre*			*278 295 m²*	*234 329 m²*	***238 085 m²***		*47 801 m²*	*111 966 m²*	*78 318 m²*
	Total combustible acheté par le propriétaire			23,62 GWh	16,83 GWh	**15,44 GWh**		3,57 GWh	6,75 GWh	5,13 GWh
	dont gaz			21,45 GWh	16,83 GWh	**15,44 GWh**		3,57 GWh	6,75 GWh	5,13 GWh
	dont mazout			2,18 GWh	0,00 GWh	**0,00 GWh**		0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Total des émissions directes de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	4 375 t CO_2e	3 114 t CO_2e	**2 857 t CO_2e**	V	660 t CO_2e	1 249 t CO_2e	949 t CO_2e
Scope 1 - Intensity	*Périmètre*			*252 676 m²*	*182 394 m²*	***146 745 m²***		*33 909 m²*	*101 761 m²*	*11 075 m²*
	Total combustible acheté par le propriétaire			85,4 kWh/m²	79,7 kWh/m²	**76,8 kWh/m²**		80,5 kWh/m²	62,4 kWh/m²	198,5 kWh/m²
	Total des émissions directes de GES			15,8 kg CO_2e/m²	14,7 kg CO_2e/m²	**14,2 kg CO_2e/m²**		15 kg CO_2e/m²	12 kg CO_2e/m²	37 kg CO_2e/m²
Scope 1 - LfL	*Périmètre*			*132 781 m²*	*144 812 m²*					
	Total combustible acheté par le propriétaire pour les sites connexes (année = 2022)			10,68 GWh	11,13 GWh					
	Total combustible acheté par le propriétaire pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			11,95 GWh	13,68 GWh					
	Like-for-Like évolution (kWh)			-10,6%	-18,7%					
	Total des émissions directes de GES pour les sites connexes (année = 2022)			1 975 t CO_2e	2 058 t CO_2e					
	Total des émissions directes de GES pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			2 215 t CO_2e	2 531 t CO_2e					
	Like-for-Like émissions directes de GES	GHG-Indir-LfL	305-1	-10,8%	-18,7%		V			

		EPRA	GRI	2018	2021	2022		Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
Scope 2 - Absolute	*Périmètre*			*333 010 m²*	*234 329 m²*	***248 081 m²***		*47 801 m²*	*121 962 m²*	*78 318 m²*
	Réseau de chaleur			0,00 GWh	0,00 GWh	**0,00 GWh**		0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles			26,07 GWh	13,77 GWh	**16,68 GWh**		2,29 GWh	10,03 GWh	4,36 GWh
	Électricité renouvelable produite et consommée sur site par le propriétaire			247 MWh	259 MWh	**562 MWh**		0 MWh	306 MWh	255 MWh
	Autre électricité produite et consommée sur site par le propriétaire (cogénération)			430 MWh	298 MWh	**183 MWh**		0 MWh	0 MWh	183 MWh
	Électricité renouvelable produite sur site et exportée par le propriétaire			1 MWh	0 MWh	**0 MWh**		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Autre électricité générée sur site et exportée par le propriétaire (cogénération)			38 MWh	117 MWh	**61 MWh**		0 MWh	0 MWh	61 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le propriétaire			25 438 MWh	13 368 MWh	**16 105 MWh**		2 311 MWh	9 813 MWh	3 982 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site, achetée par le propriétaire, à des fins de mobilité			10 MWh	35 MWh	**108 MWh**		18 MWh	90 MWh	0 MWh
	Autre électricité achetée par le propriétaire			0 MWh	0 MWh	**0 MWh**		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Émissions de GES indirectes (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	0 t CO_2e	0 t CO_2e	**0 t CO_2e**	V	0 t CO_2e	0 t CO_2e	0 t CO_2e
	Émissions de GES indirectes (location-based)			3 129 t CO_2e	1 644 t CO_2e	**1 981 t CO_2e**		284 t CO_2e	1 207 t CO_2e	490 t CO_2e
Scope 2 - Intensity	*Périmètre*			*242 014 m²*	*147 605 m²*	***144 915 m²***		*32 079 m²*	*101 761 m²*	*11 075 m²*
	Total brut			91,8 kWh/m²	70,4 kWh/m²	**74,4 kWh/m²**		48,6 kWh/m²	86,5 kWh/m²	37,3 kWh/m²
	Émissions de GES indirectes (market-based)			0,00 kg CO_2e/m²	0,00 kg CO_2e/m²	**0,00 kg CO_2e/m²**		0,00 kg CO_2e/m²	0,00 kg CO_2e/m²	0,00 kg CO_2e/m²
	Émissions de GES indirectes (location-based)			10,99 kg CO_2e/m²	8,32 kg CO_2e/m²	**8,90 kg CO_2e/m²**		6,0 kg CO_2e/m²	10,4 kg CO_2e/m²	3,2 kg CO_2e/m²
Scope 2 - L-fL	*Périmètre*			*132 396 m²*	*142 982 m²*					
	Total pour les sites connexes (année = 2022)			9,75 GWh	10,74 GWh					
	Total pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			1 060,6%	1 013,1%					
	Like-for-Like évolution (kWh)			-8,1%	6,0%					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = 2022)			0 t CO_2e	0 t CO_2e					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 t CO_2e	0 t CO_2e					
	Like-for-Like évolution (market-based)	GHG-Indir-L-fL	305-2	0%	0%		V			
	Like-for-Like évolution (location-based)			-5,9%	7,3%					
Scope 1+2 - Intensity	*Périmètre*			*240 419 m²*	*144 389 m²*	***141 699 m²***		*28 863 m²*	*101 761 m²*	*11 075 m²*
	Total énergie opérationnelle			179,2 kWh/m²	164,6 kWh/m²	**151,6 kWh/m²**		129,0 kWh/m²	148,9 kWh/m²	235,8 kWh/m²
	Émissions de GES indirectes (market-based)			16,16 kg CO_2e/m²	17,33 kg CO_2e/m²	**14,19 kg CO_2e/m²**		14,88 kg CO_2e/m²	11,54 kg CO_2e/m²	36,71 kg CO_2e/m²
	Émissions de GES indirectes (location-based)			27,17 kg CO_2e/m²	25,71 kg CO_2/em²	**23,15 kg CO_2e/m²**		20,92 kg CO_2e/m²	21,95 kg CO_2e/m²	39,95 kg CO_2e/m²

Immeubles maîtrisés par le locataire		EPRA	GRI	2018	2021	2022		Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
	Surface			566 256 m²	555 477 m²	527 427 m²		46 645 m²	299 219 m²	181 563 m²
Scope 3 - Absolute	*Périmètre*			*551 820 m²*	*547 678 m²*	***478 270 m²***		*36 896 m²*	*259 811 m²*	*181 563 m²*
	Total brut			89 GWh	85 GWh	**68 GWh**		4 GWh	37 GWh	26 GWh
	Total combustible obtenu par le locataire			45,07 GWh	50,10 GWh	**33,97 GWh**		2,46 GWh	18,39 GWh	13,12 GWh
	dont gaz			45,07 GWh	50,10 GWh	**33,97 GWh**		2,46 GWh	18,39 GWh	13,12 GWh
	dont mazout									
	Total réseau de chaleur et de refroidissement									
	Consommation totale d'électricité des immeubles			43,88 GWh	35,40 GWh	**33,71 GWh**		2,04 GWh	18,60 GWh	13,08 GWh
	Électricité renouvelable générée et consommée sur site par le locataire			183 MWh	168 MWh	**168 MWh**		0 MWh	18 MWh	150 MWh
	Autre électricité produite et consommée sur site par le locataire (cogénération)			311 MWh	763 MWh	**373 MWh**		0 MWh	0 MWh	373 MWh
	Électricité renouvelable produite sur site et exportée par le propriétaire			18 MWh	21 MWh	**20 MWh**		0 MWh	18 MWh	2 MWh
	Autre électricité produite sur site et exportée par le locataire (cogénération)			0 MWh	0 MWh	**0 MWh**		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le locataire									
	Électricité renouvelable produite hors site, achetée par le locataire, à des fins de mobilité			2 MWh	1 MWh	**7 MWh**		0 MWh	7 MWh	0 MWh
	Autre électricité achetée par le locataire			43 411 MWh	34 490 MWh	**33 196 MWh**		2 037 MWh	18 603 MWh	12 557 MWh
	Émissions de GES indirectes (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	14 814 t CO_2e	14 413 t CO_2e	**11 237 t CO_2e**	V	759 t CO_2e	6 178 t CO_2e	4 300 t CO_2e
	Émissions de GES indirectes (location-based)			13 662 t CO_2e	13 497 t CO_2e	**10 356 t CO_2e**		705 t CO_2e	5 684 t CO_2e	3 967 t CO_2e
Scope 3 - Intensity	*Périmètre*			*190 574 m²*	*177 597 m²*	***153 085 m²***		*5 770 m²*	*41 017 m²*	*106 298 m²*
	Émissions de GES indirectes (market-based)			25,52 kg CO_2e/m^2	27,46 kg CO_2e/m^2	**23,92 kg CO_2e/m^2**		20,23 kg CO_2e/m^2	22,26 kg CO_2e/m^2	24,75 kg CO_2e/m^2
	Émissions de GES indirectes (location-based)			23,57 kg CO_2e/m^2	25,69 kg CO_2e/m^2	**22,10 kg CO_2e/m^2**		19,5 kg CO_2e/m^2	20,5 kg CO_2e/m^2	22,9 kg CO_2e/m^2
Scope 3 - LfL	*Périmètre*			*141 681 m²*	*146 795 m²*					
	Consommation totale d'énergie pour les sites connexes (année = 2022)			19,97 GWh	21,03 GWh					
	Consommation totale d'énergie pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			22,21 GWh	25,01 GWh					
	Like-for-Like évolution (kWh)			-10,1 %	-15,9 %					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = 2022)			3 284 t CO_2e	3 462 t CO_2e					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			3 718 t CO_2e	4 145 t CO_2e					
	Like-for-Like évolution (market-based)	GHG-Indir-LfL	305-2	-11,7%	-16,5%		V			
	Like-for-Like évolution (location-based)			-12,6%	-17,9%					

Consommation d'eau

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

Total portefeuille		EPRA	GRI	2018	2021	2022		Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
Water - Absolute	**Surface**			909 687 m²	808 253 m²	**775 508 m²**		94 446 m²	421 181 m²	259 881 m²
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	303-5	224 542 m³	119 901 m³	**174 559 m³**	V	19 024 m³	81 667 m³	73 867 m³
	dont collecte et stockage d'eau de pluie			3 442 m³	4 620 m³	**3 947 m³**		5 m³	1 411 m³	2 531 m³
	dont eau de forage			9 069 m³	1 826 m³	**4 562 m³**			1 958 m³	2 604 m³
Water - Intensity	*Périmètre*			*729 823 m²*	*511 275 m²*	***438 814 m²***		*16 743 m²*	*246 364 m²*	*175 707 m²*
	Consommation totale d'eau	Water-Int	CRE2	245,25 litre/m²	175,28 litre/m²	**231,11 litre/m²**	V	157,24 litre/m²	184,60 litre/m²	303,36 litre/m²
	dont eau de pluie			4,66 litre/m²	9,03 litre/m²	**8,99 litre/m²**		0,30 litre/m²	5,73 litre/m²	14,40 litre/m²
	dont eau de forage			12,43 litre/m²	3,57 litre/m²	**10,40 litre/m²**		0,00 litre/m²	7,95 litre/m²	14,82 litre/m²
Water - LfL	*Périmètre*			*418 159 m²*	*379 664 m²*					
	Consommation totale d'eau pour les sites connexes (année = 2022)			96 829 m³	93 993 m³					
	Consommation totale d'eau pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			115 544 m³	74 574 m³					
	Like-for-Like évolution (kWh)	Water-LfL	303-5	-16,2%	26,0%		V			

DÉCHETS

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

Total portefeuille		EPRA	GRI	2018	2021	2022		Low-Rise Office 2022	Mid-Rise Office 2022	High-Rise Office 2022
Waste - Absolute	**Surface**			909 687 m²	808 253 m²	**775 508 m²**		94 446 m²	421 181 m²	259 881 m²
	Total des déchets non dangereux liés aux travaux			52 340 tonnes	36 670 tonnes	**2 821 tonnes**		1 tonne	55 tonnes	2 765 tonnes
	dont recyclés			52 076 tonnes	34 028 tonnes	**2 296 tonnes**		0 tonne	41 tonnes	2 255 tonnes
	dont réutilisés			41 tonnes	0 tonne	**0 tonne**		0 tonne	0 tonne	0 tonne
	dont compostés			0 tonne	0 tonne	**0 tonne**		0 tonne	0 tonne	0 tonne
	dont incinérés			223 tonnes	2 642 tonnes	**516 tonnes**		1 tonne	5 tonnes	510 tonnes
	dont enfouis ou mis en décharge			0 tonne	0 tonne	**10 tonnes**		0 tonne	10 tonnes	0 tonne
	Total des déchets non dangereux liés aux immeubles en exploitation	Waste-Abs	306-3	4 609 tonnes	1 829 tonnes	**2 105 tonnes**	V	271 tonnes	1 137 tonnes	697 tonnes
	dont recyclés	Waste-Abs	306-4	3 203 tonnes	971 tonnes	**1 079 tonnes**	V	111 tonnes	603 tonnes	366 tonnes
	dont réutilisés	Waste-Abs	306-4	0 tonne	0 tonne	**0 tonne**	V	0 tonne	0 tonne	0 tonne
	dont compostés	Waste-Abs	306-4	0 tonne	1 tonne	**0 tonne**	V	0 tonne	0 tonne	0 tonne
	dont incinérés	Waste-Abs	306-5	1 405 tonnes	857 tonnes	**1 026 tonnes**	V	160 tonnes	534 tonnes	331 tonnes
	dont enfouis ou mis en décharge	Waste-Abs	306-5	0 tonne	0 tonne	**0 tonne**	V	0 tonne	0 tonne	0 tonne
	Total des déchets dangereux liés aux travaux			234 tonnes	5 tonnes	**3 tonnes**		0 tonne	2 tonnes	1 tonne
	dont recyclés			0 tonne	1 tonne	**1 tonne**		0 tonne	0 tonne	1 tonne
	dont réutilisés			0 tonne	0 tonne	**0 tonne**		0 tonne	0 tonne	0 tonne
	dont compostés			0 tonne	0 tonne	**0 tonne**		0 tonne	0 tonne	0 tonne
	dont incinérés			197 tonnes	0 tonne	**2 tonnes**		0 tonne	2 tonnes	0 tonne
	dont enfouis ou mis en décharge			38 tonnes	4 tonnes	**0 tonne**		0 tonne	0 tonne	0 tonne
	Total des déchets dangereux liés aux immeubles en exploitation	Waste-Abs	306-3	19 tonnes	8 tonnes	**14 tonnes**	V	3 tonnes	7 tonnes	5 tonnes
	dont recyclés	Waste-Abs	306-4	17 tonnes	6 tonnes	**12 tonnes**	V	2 tonnes	5 tonnes	4 tonnes
	dont réutilisés	Waste-Abs	306-4	0 tonne	0 tonne	**0 tonne**	V	0 tonne	0 tonne	0 tonne
	dont compostés	Waste-Abs	306-4	0 tonne	0 tonne	**0 tonne**	V	0 tonne	0 tonne	0 tonne
	dont incinérés	Waste-Abs	306-5	1 tonne	1 tonne	**2 tonnes**	V	0 tonne	1 tonne	1 tonne
	dont enfouis ou mis en décharge	Waste-Abs	306-5	0 tonne	0 tonne	**1 tonne**	V	0 tonne	0 tonne	0 tonne
Waste - Intensity	*Périmètre*			*94 559 m²*	*198 219 m²*	***248 081 m²***		*47 801 m²*	*121 962 m²*	*78 318 m²*
	Total des déchets liés aux immeubles en exploitation			5 kg/m²	2 kg/m²	**3 kg/m²**		3 kg/m²	3 kg/m²	2 kg/m²
Waste - LfL	*Périmètre*			*56 344 m²*	*187 942 m²*					
	Total recyclé pour les sites connexes (année = 2022)			212 tonnes	355 tonnes					
	Total recyclé pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			2 098 tonnes	711 tonnes					
	LfL recyclé	Waste-LfL	306-4	-89,88%	-50,07%		V			
	Total réutilisé pour des sites connexes (année = 2022)			0 tonne	0 tonne					
	Total réutilisé pour des sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	0 tonne					
	LfL réutilisé	Waste-LfL	306-4	0%	0%		V			
	Total des déchets compostés pour les sites connexes (année = 2022)			0 tonne	0 tonne					
	Total composté pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	0 tonne					
	LfL composté	Waste-LfL	306-4	0%	-74,98%		V			
	Total incinéré pour les sites connexes (année = 2022)			96 tonnes	314 tonnes					
	Total incinéré pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			299 tonnes	300 tonnes					
	LfL incinéré	Waste-LfL	306-5	-67,81%	4,82%		V			
	Total enfoui ou mis en décharge pour les sites connexes (année = 2022)			0 tonne	0 tonne					
	Total enfoui ou mis en décharge pour des sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	0 tonne					
	LfL enfoui ou mis en décharge	Waste-LfL	306-5	69,5%	252,43%		V			

Certifications

BREEAM

Immeubles en travaux	BREEAM New Construction / Refurbishment		
Notation	**Surface (m²)**	**# d'immeubles**	
Very Good	8 332	1	V
Non certifié	120 497	2	V
Total	**128 829**	**3**	V

Immeubles en exploitation	BREEAM New Construction / Refurbishment[1]			BREEAM In-Use[2]		
Notation	**Surface (m²)**	**# d'immeubles**		**Surface (m²)**	**# d'immeubles**	
Outstanding	61 613	4	V	-	-	V
Excellent	70 938	5	V	-	-	V
Very Good	66 104	8	V	61 613	4	V
Good	7 689	3	V	184 457	8	V
Pass	-	-	V	45 781	4	V
Acceptable	-	-	V	47 252	3	V
Non certifié	569 164	76	V	436 405	77	V
Total	**775 508**	**96**	V	**775 508**	**96**	V

CERTIFICATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Immeubles en exploitation			
Notation	**Surface (m²)**	**# d'immeubles**	
A	16 983	1	V
B	82 892	8	V
C	221 786	12	V
D	6 743	2	V
Non certifié	447 104	73	V
Total	**775 508**	**96**	V

1 Les certificats Design ne sont pas inclus, seulement les certificats Post Construction.
2 Parmi ces immeubles, une grande partie a été certifiée BREEAM In-Use en 2010 et 2011, mais les certificats ne sont plus valides.

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. Les années précédentes (2021 et l'année de référence 2018) ont été adaptées à la nouvelle méthodologie (2022) expliquée ci-après.

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 des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO_2e ;
- La modification ou adaptation éventuelle de certaines surfaces à la suite de travaux et/ou de remesurages ;
- La correction de données historiques manquantes ou erronées, notamment suite à la réception de note de crédit ou factures de régularisation pour l'énergie et l'eau.

INTERPRÉTATION DES DONNÉES DES TABLEAUX DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL[1]

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

Low-rise office	Mid-rise office	High-rise office
94 446 m²	421 181 m²	259 881 m²

GESTION ET TRAITEMENT DES DONNÉES DE CONSOMMATION

Les données de reporting sur la consommation de gaz et d'électricité sont largement automatisées et proviennent dans l'ordre du gestionnaire de réseau et ensuite des fournisseurs d'énergie. Les données de consommation sont extrapolées par les fournisseurs d'énergie pour les petites périodes manquantes ou par Befimmo sur base de la consommation relative du portefeuille lorsque les données ne sont pas du tout disponibles. Cette approche permet de couvrir l'ensemble de la consommation et des émissions de CO_2e associées au portefeuille dans son ensemble.

Les données relatives à la consommation d'eau sont principalement obtenues à partir des relevés de compteurs fournis par les sociétés de maintenance, tandis que les données relatives à la production de déchets pour les immeubles en exploitation sont disponibles auprès d'un fournisseur dont les services couvrent une grande partie du portefeuille.

Les données manquantes sur ces deux thèmes sont également extrapolées sur le même principe que pour les données de gaz et d'électricité, c'est-à-dire sur la base de la consommation moyenne des immeubles du portefeuille.

2022 - POURCENTAGE D'EXTRAPOLATION DES DONNÉES (SUR LA BASE DE LA SUPERFICIE DU PORTEFEUILLE)

	Gaz	Électricité	Eau	Déchets
Maîtrisé par le propriétaire	23%	21%	57%	2%
Maîtrisé par le locataire	65%	61%	31%	100%

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.

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

PÉRIMÈTRE DE REPORTING RELATIF A L'ENERGIE, A LA CONSOMMATION D'EAU, A LA PRODUCTION DE DECHETS ET AUX EMISSIONS DE CO_2E ASSOCIEES

La surface locative globale mentionné au-dessus de chaque tableau correspond à la surface des immeubles en exploitation au cours de l'année de reporting et couvre les immeubles appartenant à Befimmo. Le périmètre de reporting pour les indicateurs spécifiques est exprimé comme la zone couverte par les données obtenues pour la période. Il est directement affecté par les ventes et/ou acquisitions.

Les données relatives à l'énergie, à la consommation d'eau, à la production de déchets et aux émissions de CO2e associées des espaces de coworking Silversquare - hébergés dans les immeubles appartenant à Befimmo - sont incluses dans les données. Ces tableaux ne comprennent pas les autres émissions de CO2e incluses dans l'empreinte carbone, telles que les biens et services achetés, les biens d'équipement, les pertes de réfrigérant, les groupes d'urgence, la mobilité, etc.

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 DE LA CONSOMMATION SPÉCIFIQUE (KWH/M² ET L/M²) ET DE L'INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG CO_2E/M^2)

Les immeubles suivants sont exclus du champ d'application :

- Immeubles en cours de construction et/ou de rénovation ;
- Immeubles pour lesquels les données de consommation sont totalement manquantes et qui ont donc été entièrement extrapolées pour le calcul absolu ;
- Immeubles vendus ou acquis au cours de l'année de référence ;
- Immeubles dont le taux d'occupation annuel moyen est inférieur à 50% (calculé sur la base de l'historique trimestriel d'occupation et de la surface occupée).

EMPREINTE CARBONE GLOBALE ET FACTEURS D'ÉMISSION

Depuis 2018, les données liées à l'activité de ses filiales, y compris les espaces de coworking Silversquare hébergés dans des immeubles appartenant à d'autres propriétaires, sont également déclarées, spécifiquement dans la section relative à l'empreinte carbone.

Lors de la déclaration des émissions de CO2e liées à ses activités, Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol), y compris l'utilisation des facteurs de l'ADEME, de l'AIE et d'Ecoinvent pour toutes les données (y compris les données historiques) depuis 2022 au lieu de certains facteurs spécifiques utilisés dans le passé par les fournisseurs d'énergie.

Le Greenhouse Gas Protocol est une méthode de calcul internationale et est la plus utilisée par les dirigeants gouvernementaux et les entreprises pour comprendre, quantifier et gérer les émissions de gaz à effet de serre.

Dans la pratique, Befimmo distingue les émissions comme suit :

- Les émissions "directement maîtrisées", relatives aux combustibles (gaz, mazout) achetés par le propriétaire pour le chauffage et le fonctionnement des éventuels appareils d'appoint. A ces émissions s'ajoutent celles liées aux fuites de gaz frigorigènes des systèmes de réfrigération et/ou des pompes à chaleur utilisées pour la climatisation des bâtiments contrôlés, auxquelles on applique un coefficient de perte annuelle par défaut de 15% (recommandations ADEME). Une extrapolation des pertes basée sur la moyenne relative selon le type de machine et le type de fluide par rapport à la surface du portefeuille est également appliquée pour toutes les machines non identifiées dans l'inventaire technique ;
- En plus des émissions liées aux immeubles de Befimmo, il y a également les émissions directes émises par les voitures de société des employés de Befimmo et de Silversquare ;
- Les émissions "indirectement maîtrisées", relatives à l'électricité et à la chaleur achetées par le propriétaire pour les parties communes et les locataires.
- Émissions "indirectement non maîtrisées", relatives à l'utilisation de l'électricité, de la chaleur et des combustibles (gaz, mazout) achetés par les locataires dans les immeubles non maîtrisés par la Société. À ces émissions s'ajoutent toutes les autres émissions non maîtrisées (achats de biens et services, production de déchets, biens d'équipement, communauté d'équipe, etc.) conformément au GHG Protocol.

Pour les espaces de coworking Silversquare situés dans des immeubles appartenant à Befimmo, les données nécessaires à l'établissement de l'empreinte carbone de chaque site sont directement disponibles en interne. Ces informations sont complétées par les données des autres centres situés en dehors du portefeuille. L'ensemble constitue l'empreinte carbone consolidée de Befimmo et de ses filiales.

RECOMMANDATIONS DE LA TCFD

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

Gouvernance

SURVEILLANCE DU CONSEIL

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

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

SURVEILLANCE DU MANAGEMENT

La Cellule ESG se compose de sept personnes dont les quatre membres du Comité exécutif (le CEO, le CFO, la CDO et la General Counsel & Secretary General). La Chief Sustainabilty & Innovation Officer (CS&IO), le Head of Environmental Management (HEM) et la Head of Human Resources (HHR) font également partie de cette Cellule. Cette Cellule se réunit deux fois par an. Les sujets liés au développement durable sont également abordés lors des réunions du Comité exécutif et des Managers.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD		Déclarations de Befimmo
Gouvernance		
a)	Décrire la manière dont le conseil d'administration supervise les risques et opportunités liés au changement climatique.	CDP question C1.1b Structure de gouvernance ESG, p.58
b)	Décrire le rôle du management dans l'évaluation et la gestion des risques liés au changement climatique.	CDP questions C1.2, C1.2a Structure de gouvernance ESG, p.58

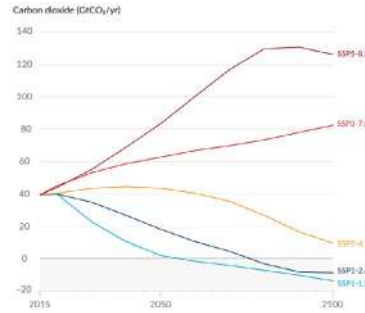
Stratégie et gestion des risques

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

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

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

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



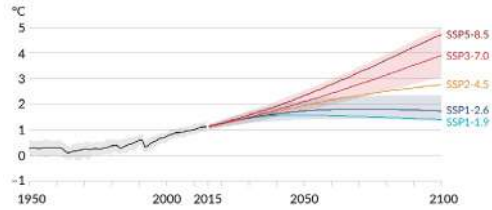
RISQUES ET OPPORTUNITÉS PHYSIQUES

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

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

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

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



La réponse de Befimmo aux impacts physiques est la suivante :

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

RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA TRANSITION

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

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

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

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

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

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

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

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD		Déclarations de Befimmo
Stratégie		
a)	Décrire les risques et opportunités identifiés à court, moyen et long terme.	CDP questions C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a
b)	Décrire l'impact de ces risques et opportunités sur les activités, la stratégie et la planification financière de l'entreprise.	CDP questions C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4
c)	Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation vis-à-vis de différents scénarios, y compris un scénario 2°C ou inférieur.	CDP questions C3.2, C3.2a Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69
Gestion des risques		
a)	Décrire les processus d'identification et d'évaluation des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
b)	Décrire les processus de gestion des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
c)	Décrire comment les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des risques climatiques sont intégrés dans le système de gestion des risques général de l'entreprise.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a

INDICATEURS ET OBJECTIFS

Le détail de nos émissions figure dans la section « Contribuer à l'atténuation du changement climatique » en pages 69 et 218 du présent Rapport. Notre plus récent questionnaire CDP sur le climat contient des détails sur les méthodologies, l'atténuation du changement climatique et les efforts d'adaptation au changement climatique. Les deux documents sont disponibles sur le site internet de Befimmo.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD		Déclarations de Befimmo
Indicateurs et objectifs		
a)	Publier les indicateurs utilisés pour évaluer les risques et opportunités climatiques dans le cadre de la stratégie d'investissement et du processus de gestion des risques.	CDP questions C4.2, C4.2b, C9.1
b)	Publier des indicateurs sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) et risques associés sur les scopes 1 et 2, et si pertinent, le scope 3.	CDP questions C6.1, C6.3, C6.5 Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.69 Indicateurs environnementaux, p.218
c)	Décrire les objectifs fixés pour gérer les risques et opportunités liés au climat, ainsi que les résultats atteints dans la poursuite de ces objectifs.	CDP questions C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b

Performance sociale

INDICATEURS SOCIAUX

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

Talents et performance

RÉPARTITION DE L'ÉQUIPE

Membres de l'équipe (#)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Conseil d'administration		2-7	9	10	V
Comité exécutif		2-7	4	4	
Management		2-7	10	10	
Autres membres de l'équipe		2-7	79	90	

Au cours de l'année de reporting, Befimmo compte 89 membres au sein de son équipe (hors consultants externes et Comité exécutif).

DIVERSITÉ DES ORGANES DE GOUVERNANCE

Diversité du Conseil par genre (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Femmes	Diversity-Emp	405-1	33%	30%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	67%	70%	V

Diversité du Conseil par âge (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	33%	10%	
Plus de 50 ans		405-1	67%	90%	

DIVERSITÉ DES EFFECTIFS

Diversité des effectifs par genre et par catégorie d'emploi (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Comité exécutif					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Management					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	20%	30%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	80%	70%	V
Autres membres de l'équipe					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	46%	47%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	54%	53%	V

Globalement, Befimmo a un bon équilibre des genres au sein de son équipe (57%-43% H/F, comparé à 54%-46% H/F en 2021).

Diversité des effectifs par âge et par catégorie d'emploi (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Comité exécutif (âge moyen)			**49**	**50**	
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	75%	50%	
Plus de 50 ans		405-1	25%	50%	
Management (âge moyen)			**44**	**44**	
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	70%	70%	
Plus de 50 ans		405-1	30%	30%	
Autres membres de l'équipe (âge moyen)			**42**	**41**	
Moins de 30 ans		405-1	9%	12%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	70%	68%	
Plus de 50 ans		405-1	21%	20%	

Diversité des effectifs par nationalité	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External assurance
Nationalités parmi les membres de l'équipe (#)		405-1	4	4	
Nationalités parmi les membres de l'équipe (%)		405-1	4%	4%	

ANCIENNETÉ

Ancienneté moyenne (années)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Comité exécutif			9,51	12,57	
Management			8,28	8,01	
Autres membres de l'équipe			6,20	5,02	

L'ancienneté globale de l'équipe est de 6,43 ans, comparé à 5,43 ans en 2021.

ORGANISATION INTERNE

Temps de travail	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Membres de l'équipe à temps plein		**2-7**	**77**	**85**	
Femmes (#)		2-7	29	35	
Hommes (#)		2-7	48	50	
Femmes (%)		2-7	33%	35%	
Hommes (%)		2-7	54%	50%	
Membres de l'équipe à temps partiel		**2-7**	**12**	**15**	
Femmes (#)		2-7	9	11	
Hommes (#)		2-7	3	4	
Femmes (%)		2-7	10%	11%	
Hommes (%)		2-7	3%	4%	

Type de contrat	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Contrats fixes (#)		**2-7**	**89**	**100**	
Femmes (#)		2-7	38	46	
Hommes (#)		2-7	51	54	
Femmes (%)		2-7	43%	46%	
Hommes (%)		2-7	57%	54%	
Contrats temporaires (#)		**2-7**	**0**	**0**	
Femmes (#)		2-7	0	0	
Hommes (#)		2-7	0	0	
Femmes (%)		2-7	0%	0%	
Hommes (%)		2-7	0%	0%	
Employés à heures non garanties (#)		**2-7**	**0**	**0**	
Femmes (#)		2-7	0	0	
Hommes (#)		2-7	0	0	
Femmes (%)		2-7	0%	0%	
Hommes (%)		2-7	0%	0%	
Travailleurs qui ne sont pas des employés (#)		**2-8**	**8**	**6**	
Stagiaires (#)			**3**	**0**	

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

DÉVELOPPEMENT DE CARRIÈRE

Formation et développement des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Employés recevant une évaluation annuelle par genre					
Femmes (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Hommes (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Employés recevant une évaluation annuelle par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Management (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Autres membres de l'équipe (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Heures de formation par membre de l'équipe par genre					
Femmes (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	1 283 h	1 690 h	V
Hommes (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	1 665 h	2 090 h	V
Heures de formation par membre de l'équipe par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	16	88	V
Management (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	28	116	V
Autres membres de l'équipe (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	35	24	V
Frais de formation (€)			2 032,4 €	2 352,9 €	
Formation des membres de l'équipe permanents par an (#)			89	93	
Cas de mobilité interne (#)			4	3	
Cas de promotion interne (#)			7	7	

En moyenne, les membres de l'équipe ont suivi 33,7 heures de formation par personne, comparé à 34,9 heures en 2021.

RÉMUNÉRATION TOTALE ANNUELLE

Ratio de la rémunération totale annuelle (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2022	Assurance externe
Ratio de la rémunération totale annuelle		2-21	2,2%	2,2%	
Variation du ratio de la rémunération totale annuelle		2-21	0%	0%	

RATIO DE RÉMUNÉRATION DES EFFECTIFS

Écart salarial entre hommes et femmes (% femmes/hommes)	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Comité exécutif	Diversity-Pay	405-2	68,1%	70,1%	V
Management	Diversity-Pay	405-2	-9,4%	-8,9%	V
Autres membres de l'équipe	Diversity-Pay	405-2	32,1%	32,3%	V

L'écart salarial global entre les genres est de 33,1%, comparé à 30,2% en 2021.

ARRIVÉE DES EFFECTIFS

Arrivées par genre	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	1	8	V
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	8%	V
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	1	5	V
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	5%	V

Arrivées par âge	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	0	3	V
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	3%	V
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	2	9	V
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	9%	V
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	V
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	V

L'âge moyen des nouveaux membres de l'équipe est de 34 ans, comparé à 35 ans en 2021.

Arrivées par région	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1	2	13	V
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	13%	V

ROTATION DES EFFECTIFS

Rotation par genre	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	V
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	6%	V
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	5	1	V
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	1%	V

Rotation par âge	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	1	1	V
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	1%	V
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	V
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	6%	V
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	4	1	V
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	4%	1%	V

L'âge moyen des membres de l'équipe ayant quitté la Société est de 44 ans, comparé à 42 ans en 2021.

Rotation par région	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1	13	7	V
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1	15%	7%	V

Répartition de la rotation	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Nombre de départs volontaires (#)	Emp-Turnover	401-1	6	3	
Nombre de départs volontaires (%)	Emp-Turnover	401-1	7%	3%	
Nombre de licenciements (#)	Emp-Turnover	401-1	5	4	
Nombre de licenciements (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	4%	
Nombre de départs à la retraite (#)	Emp-Turnover	401-1	2	0	
Nombre de départs à la retraite (%)	Emp-Turnover	401-1	2%	0%	

RÉTENTION DES EFFECTIFS

Rétention	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Taux de rétention des employés (%)			89%	106%	V

En 2021, Befimmo a augmenté la taille de son équipe de 6% par rapport à 2020, d'où le taux supérieur à 100%.

Bien-être

MEMBRES DE L'ÉQUIPE

Santé et sécurité des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Taux d'absentéisme - court terme (%)	H&S Emp	403-9	2,0%	1,4%	V
Taux d'absentéisme - long terme (%)	H&S Emp	403-9	4,9%	4,3%	V
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Décès liés au travail (#)	H&S Emp	403-9	0	0	V
Décès liés au travail (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (#)		403-9	0	0	
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (%)		403-9	0,0%	0,0%	
Accidents du travail enregistrables (#)	H&S-Comp	403-9	1	3	V
Accidents du travail enregistrables (%)		403-9	1,0%	3,0%	
Total des heures travaillées (heures)		403-9	120 514	144 155	
Membres du personnel handicapés (#)			1	1	
Décès dus à une maladie professionnelle (#)		403-10	0	0	
Cas de maladies professionnelles enregistrables (#)		403-10	0	0	
Membres de l'équipe couverts par une assurance médicale (%)			100%	100%	

Les principaux types d'accidents du travail se produisent sur les chantiers et sur le chemin du travail. Tous les membres de l'équipe sont couverts par une assurance médicale, c'est-à-dire tous les travailleurs à temps plein et à temps partiel.

Congé parental	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Nombre total d'employés ayant pris un congé parental sur l'année		**401-3**	**13**	**9**	
Femmes (#)		401-3	8	6	
Hommes (#)		401-3	5	3	
Nombre total d'employés qui ont repris le travail pendant la période de référence après la fin du congé parental		**401-3**	**13**	**9**	
Femmes (#)		401-3	8	6	
Hommes (#)		401-3	5	3	
Taux de retour au travail après un congé parental (%)		**401-3**	**100%**	**100%**	

Toutes les personnes ayant droit à un congé parental ont l'opportunité de le prendre.

Satisfaction globale	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External assurance
Journées de grève (#)			0	0	

LOCATAIRES

Satisfaction des locataires	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	External assurance
Taux de satisfaction des locataires (NPS)			22 (GOOD)	Non calculé	

ACTIFS

Santé et sécurités des actifs	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Taux d'évaluation de la santé et de la sécurité des actifs (%)	H&S-Asset	416-1	96%	87%	V
Cas de non-conformité en matière de santé et de sécurité des actifs (#)	H&S-Comp	416-2	9	2	V

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

Communauté

Engagement envers la communauté	EPRA SPM	GRI Standard	2022	2021	Assurance externe
Engagement envers la communauté (%)	Comty-Eng	413-1	22%	32%	V
Activités caritatives (#)			7	9	
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (#)			50	50	
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (%)			56%	50%	
Budget alloué aux activités caritatives (€)			7 000 €	18 280 €	

ENGAGEMENT ENVERS LES PARTIES PRENANTES

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

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

Parties prenantes externes

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

Le département Communication a pour mission de communiquer de façon transparente sur les activités de la Société, ainsi que sur leur suivi. Les informations sont publiées sous forme de rapports et de communiqués de presse. Le département a organisé 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 était également présente à des salons financiers. Dans ce cadre, les médias sont donc également considérés comme des acteurs importants en raison de leur rôle de relais de l'information auprès de la population et de nos acteurs clés.

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

AUTORITÉS PUBLIQUES ET POLITIQUES

> **Union européenne** : Befimmo suit en permanence l'évolution de la nouvelle législation européenne.

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

ASSOCIATIONS, PARTENARIATS ET FORUMS MULTI-STAKEHOLDERS

Befimmo est membre de diverses associations, dans le but principal de partager des informations. Ces associations n'ont aucun but politique et ne sont pas considérées comme une activité de lobbying. Soucieuse de maintenir un large dialogue avec une foule d'interlocuteurs, Befimmo a besoin de maintenir le contact avec les entreprises, associations et forums multi-stakeholders.

UPSI

Befimmo reste investie dans la relation qu'elle entretient avec l'**Union Professionnelle du Secteur Immobilier** (UPSI). L'UPSI et Befimmo ont à nouveau collaboré activement en 2022 au sein de groupes de travail pour intégrer les prescriptions fédérales et régionales en matière immobilière. Le CEO fait partie du conseil d'administration de l'UPSI. Le Head of Environment est président de la Commission Technique — Durabilité.

The Shift

Befimmo est membre actif du réseau belge **The Shift** qui regroupe plus de 560 organisations engagées dans le développement durable. Befimmo a rejoint la **Belgian Alliance for Climate Action** (BACA) par l'entremise de The Shift. Cette alliance est une communauté d'organisations belges qui prennent leurs ambitions climatiques au sérieux et choisissent la voie des objectifs basés sur la science (Science Based Targets).

CBFI

Le **Cercle Belge Des Femmes de L'immobilier** réunit des femmes cadres pour créer un espace d'échange et de bonnes pratiques. Le Chief Development Officer est co-fondateur du CBFI.

LOCATAIRES ET OCCUPANTS

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

Communications ciblées

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

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

Helpsite

Ce puissant système aide le Property Manager à surveiller les incidents, à répondre aux demandes d'intervention et à les planifier. Il s'agit d'une application collaborative en ligne. Sécurisée, elle est accessible aux locataires (et aux fournisseurs). Le Property Management peut ainsi optimiser la gestion des incidents et garantir aux locataires un suivi efficace des demandes qu'ils ont soumises. Les Property Managers envoient le guide d'utilisation du Helpsite à chaque nouveau locataire et fournissent les explications nécessaires concernant cet outil essentiel.

FOURNISSEURS ET SOUS-TRAITANTS

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

COMMUNAUTÉS LOCALES ET RIVERAINS

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

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

ACTEURS DE LA CONSTRUCTION : ARCHITECTES, BUREAUX D'ÉTUDES, ENTREPRENEURS, CORPS DE MÉTIER

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

FOLLOWERS SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

Avec des milliards de personnes connectées aux réseaux sociaux, la présence en ligne de Befimmo est essentielle pour attirer de nouveaux publics et entrer en contact avec des followers. Ces dernières années, Befimmo a augmenté sa visibilité sur LinkedIn et Instagram, comptant respectivement 9.309 et 700 followers fin 2022.

Parties prenantes internes

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

L'ÉQUIPE

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

- L'**Intranet** et le **Teams Flash Info** sont les canaux de communication principaux qui reprennent de l'information formelle et informelle.
- 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).

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES COMITÉS

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

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

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

Plan d'Actions 2030

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

ODD	Ambition	Action	Résultat 2022	Objectif	Horizon
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions absolues de GES des scopes 1 & 2 (vs 2018)	38%	50%	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions spécifiques de GES des scopes 1 & 2 (vs 2018)	12%	50%	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions absolues de GES du scope 3 (sauf émissions liées aux acquisitions) (vs 2018)	6%	30% d'ici 2030	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Augmenter la part d'électricité verte des immeubles maîtrisés par le propriétaire	100%	100%	2023
7, 13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Augmenter la capacité installée d'énergie renouvelable	1 194 kWp	2 200 kWc	2025
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire l'intensité énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire	152 kWh/m²	116 kWh/m²	2030
13	Contribuer à l'adaptation du changement climatique	S'aligner aux recommandations de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	En cours	Totalement aligné	2026
6	Contribuer à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques	Réduire la consommation d'eau	231,1 l/m²	226,5 l/m²	2030
12	Contribuer à une transition vers une économie circulaire	Maintenir les éléments existants et réutiliser les matériaux en soumettant les projets[1] à un inventaire des matériaux	100%	100%	Objectif permanent
12	Contribuer à une transition vers une économie circulaire	Construire des projets[1] flexibles et adaptables	100%	100%	2030
13, 15	Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution	Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction	En cours	Objectif qualitatif	Objectif permanent
15	Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité	Étudier la gestion de la biodiversité sur le portefeuille	En cours	100%	2025
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Obtenir des certifications pour les projets[1]	100%	100%	Objectif permanent
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Obtenir des certifications « In-Use » pour les immeubles	44%	35%	2022
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Couvrir le portefeuille éligible[2] par un certificat de performance énergétique	100%	100%	2022
9	Créer des immeubles innovants et durables	Créer des projets[1] innovants : promouvoir la durabilité et les améliorations techniques et technologiques	100%	100%	2025
11	Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables	Investir à proximité des centres de transport public Investir dans des centres de mobilité si aucun système de transport public n'est disponible	68%	100%	2030
11	Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables	Équiper les places de parking de bornes de recharge	12%	100%	2030
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier en demandant des factures électroniques entrantes	92%	100%	2022
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier en envoyant des factures électroniques sortantes	100%	100%	2022
11	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Promouvoir une mobilité flexible et durable	36%	40%	2025
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire les déchets en compostant les déchets organiques et en triant les déchets	43 kg/ETP	0 kg/ETP	2030

1 Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).
2 À l'exclusion d'un immeuble en cours de rénovation, pour lequel le certificat a expiré et sera renouvelé après rénovation.

OBJECTIFS SOCIAUX

ODD	Ambition	Action	Résultat 2022	Objectif	Horizon
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Augmenter la satisfaction globale de l'équipe	Non calculé[1]	95%	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Augmenter la satisfaction par rapport à la charge de travail	Non calculé[1]	8/10	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Améliorer l'équilibre vie professionnelle/vie privée	Non calculé[1]	8/10	Objectif permanent
3, 8	Construire et animer des communautés	Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre	46 050 m²	51 800 m² 85 000 m²	2023 2025
3	Construire et animer des communautés	Décider d'une méthode pour évaluer la satisfaction globale des locataires	Score NPS de 22 (GOOD)	Score NPS d'au moins 30 (GREAT)	Objectif permanent
3, 9	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Réduire le nombre d'incidents impliquant des personnes	9	0	Objectif permanent
3, 9	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Améliorer la sécurité à travers des inspections sur la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage	96%	100%	Objectif permanent
11	Intégrer les immeubles dans les villes	Ouvrir les projets[2] sur la ville et sa communauté	100%	100%	Objectif permanent
4, 10	Intégrer les immeubles dans les villes	Réaliser des projets[2] en dialogue avec les parties prenantes	100%	100%	Objectif permanent

OBJECTIFS DE GOUVERNANCE

ODD	Ambition	Action	Résultat 2022	Objectif	Horizon
5, 10, 16	Se comporter de manière éthique	Créer une politique des Droits Humains	En cours	Publié	2023
16	Se comporter de manière éthique	Vérifier tous les projets de digitalisation dans le cadre du GDPR	100%	100%	Objectif permanent
16	Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable	S'aligner avec les futures réglementations ESG	En cours	Totalement aligné	2026
12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Réceptionner le nouveau code de conduite signé par les fournisseurs	36%	100%	2023
12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Évaluer les fournisseurs importants[3] au niveau des aspects ESG	À initier en 2023	100%	2024
4, 12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Engager les fournisseurs importants[3] au niveau des aspects ESG	À initier en 2023	100%	2030
17	Promouvoir les possibilités d'investissements verts	Analyser l'opportunité de mettre en œuvre un cadre de prêt durable (Sustainability Linked Loan)	En cours	Implémenté	2023
17	Maintenir une communication transparente	Participer annuellement à des questionnaires d'investisseurs sur base volontaire	3	Min. 2	Objectif permanent

1 En raison des changements organisationnels liés à l'offre d'acquisition, Befimmo a exceptionnellement reporté son enquête de satisfaction des employés au premier semestre 2023. Les indicateurs relatifs à cette enquête n'ont donc pas été calculés en 2022.
2 Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).
3 Les fournisseurs importants sont des fournisseurs présentant un risque potentiel sur les aspects ESG.

Rapport d'assurance limitée

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

Au conseil d'administration

Nous avons été engagé par Befimmo SA (la « Société ») pour mener une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance (« Information Sélectionnée ») publiés dans le Rapport Financier Annuel de la Société pour l'année clos le 31 décembre 2022. Lors de la préparation de l'Information Sélectionnée, Befimmo SA a appliqué les Critères Applicables définis dans les notes "EPRA Sustainability Performance Indicators" (page 213) et "Index du Contenu GRI" (page 216) dans la section Standards ESG du Rapport Financier Annuel. L'linformation Sélectionnée doit être lue et comprise conjointement avec les Critères Applicables.

L'Information Sélectionnée dans le cadre de notre mission est identifiée dans la table ci-dessous et identifiée par ✓ dans la section "Etats non-financiers" du Rapport Financier Annuel.

Informations Sélectionnées			Critère Applicable
Catégorie	**Indicateur**	**Description**	
Energie	Elec-Abs	Consommation totale d'électricité	EPRA sBPR
	Elec-LfL	Like-for-Like consommation totale d'électricité	EPRA sBPR
	DH&C-Abs	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	EPRA sBPR
	DH&C-LfL	Like-for-Like consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	EPRA sBPR
	Fuels-Abs	Consommation totale de combustible	EPRA sBPR
	Fuels-LfL	Like-for-Like consommation totale de combustible	EPRA sBPR
	Energy-Int	Intensité de la consommation d'énergie des immeubles	EPRA sBPR
GES	GHG-Dir-Abs	Total des émissions directes de GES	EPRA sBPR
	GHG-Indirect-Abs	Total des émissions indirectes de GES	EPRA sBPR
	GHG-Int	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles	EPRA sBPR
Eau	Water-Abs	Consommation totale d'eau	EPRA sBPR
	Water-LfL	Like-for-like consommation totale d'eau	EPRA sBPR
	Water-Int	Intensité de la consommation d'eau des immeubles	EPRA sBPR
Déchets	Waste-Abs	Poids total des déchets par filière d'élimination	EPRA sBPR
	Waste-LfL	Like-for-Like poids total des déchets par filière d'élimination	EPRA sBPR
Certification	Cert-Tot	Type et nombre d'actifs certifiés durables	EPRA sBPR
	GRI	Informations générales sur l'approche de la gestion	GRI
		Pourcentage et volume total d'eau recyclée et réutilisée	GRI
		Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES) (Scope 3)	GRI
		Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)	GRI
		Réduction de la consommation d'énergie	GRI
Diversité	Diversity-Emp	Diversité des sexes au sein du comité exécutif, de la direction et des autres membres de l'équipe	EPRA sBPR
	Diversity-Pay	Ratio de rémunération entre les hommes et les femmes au sein du comité exécutif, de la direction et des autres membres de l'équipe	EPRA sBPR
Employés	Emp Training	Formation et développement des employés par sexe et par catégorie d'emploi	EPRA sBPR
	Emp-Dev	Évaluation des performances des employés par sexe et par catégorie professionnelle	EPRA sBPR
	Emp-Turnover	Nouvelles embauches et rotation du personnel par âge, sexe et région (Belgique)	EPRA sBPR
Santé et sécurité	H&S-Emp	Santé et sécurité des employés	EPRA sBPR
	H&S-Asset	Évaluation de la santé et de la sécurité des actifs	EPRA sBPR
	H&S-Comp	Conformité des actifs en matière de santé et de sécurité	EPRA sBPR
Société	Community - Eng	Engagement communautaire, évaluations d'impact et programmes de développement	EPRA sBPR
Gouvernance	Gov-Board	Composition de l'organe supérieur de direction	EPRA sBPR
	Gov-Select	Processus de nomination et de sélection de l'organe supérieur de gouvernance	EPRA sBPR
	Gov-Col	Processus de gestion des conflits d'intérêts	EPRA sBPR
GES	Bilan Carbone	Émissions liées à la production de déchets	GHG Protocole

Sur base de nos travaux tels que décrits dans ce rapport, aucun élément n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'Information Sélectionnée publiée dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA, n'a pas été préparé, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Critères Applicables.

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de Befimmo SA est responsable de la préparation de l'Information Selectionnée et des références qui y sont faites présentées dans le Rapport Financier Annuel ainsi que de la déclaration selon laquelle son reporting répond aux exigences des Critères Applicables.

Le conseil d'administration est également responsable de :

- Sélection et établissement des Critères Applicables.
- Préparer, mesurer, présenter et communiquer l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables.
- Concevoir, mettre en œuvre et maintenir des processus et des contrôles internes sur les informations pertinentes à la préparation de l'Information Sélectionnée afin de s'assurer qu'elle est exempte d'anomalies significatives, y compris si elles sont dues à une fraude ou à une erreur.
- Fournir un accès suffisant et mettre à disposition toutes les données, correspondances, informations et explications nécessaires pour permettre la réalisation des Services.
- Nous confirmer au travers de déclarations écrites que vous nous avez fourni toutes les informations pertinentes pour nos Services dont vous avez connaissance, et que la mesure ou l'évaluation de l'objet sous-jacent par rapport aux Critères Applicables, y compris que toutes les questions pertinentes, sont reflétées dans l'Information Sélectionnée.

NOS RESPONSABILITÉS

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur l'Information Sélectionnée sur la base de nos procédures. Nous avons effectué notre mission conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance ISAE 3000 (Revised) Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que les Informations Sélectionnées n'ont pas été préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux normes applicables.

En application de ces normes, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que l'Information Sélectionnée ne contient pas d'anomalies significatives. Les procédures exécutées dans une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable et sont moins étendues que pour une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été effectuée.

Nos travaux ont été effectués sur les données collectées et retenues dans le périmètre du reporting par Befimmo SA. Notre conclusion ne couvre donc que l'Information Sélectionnée mentionnée ci-dessus et non toutes les informations incluses dans le Rapport Financier Annuel. L'assurance limitée sur l'Information Sélectionnée n'a été effectuée que sur l'Information Sélectionnée couvrant l'exercice se terminant le 31 décembre 2022.

Nous sommes tenus de planifier et d'exécuter notre travail de manière à traiter les domaines où nous avons identifié qu'une anomalie significative dans la description des activités entreprises à l'égard de l'Information Sélectionnée est susceptible de survenir. Les procédures que nous avons effectuées étaient basées sur notre jugement professionnel. Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée sur la description des activités entreprises au regard de l'Information Sélectionnée, nos principales procédures d'examen ont consisté à:

- Effectuer des procédures analytiques et prendre en compte les risques d'anomalies significatives des informations sélectionnées.
- Par le biais d'enquêtes auprès de la direction, avoir obtenu une compréhension de la Société, de son environnement, de ses processus et de ses systèmes d'information pertinents pour la préparation des Informations Sélectionnées, suffisante pour identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les Informations Sélectionnées, et fournir une base pour la conception et l'exécution des procédures pour répondre aux risques évalués et pour obtenir une assurance limitée pour supporter notre conclusion.
- Exécuter des procédures sur les activités des prestataires externes importants qui effectuent des contrôles clés pertinents sur les Informations Sélectionnées.
- Effectuer des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris le recalcul des formules pertinentes utilisées dans les calculs manuels et évaluer si les données ont été consolidées de manière appropriée.
- Exécuter des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris l'évaluation des hypothèses et des estimations de la direction.

- Lire les notes accompagnant les Informations Sélectionnées en ce qui concerne les Critères Applicables et s'assurer de la cohérence avec nos conclusions.

Nous avons appliqué la norme internationale de Contrôle Qualité 1 et, par conséquent, maintenons un système complet de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Dans le cadre de notre mission, nous nous sommes conformés à l'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code de déontologie des professionnels comptables publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence raisonnable, confidentialité et comportement professionnel, et avec le cadre légal et réglementaire belge. Cela inclut la vérification qu'il n'y a pas de conflits d'intérêts avec cette mission d'assurance.

LIMITES INHÉRENTES À L'INFORMATION SÉLECTIONNÉE

Nous avons obtenu une assurance limitée quant à la préparation de l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables. Il existe des limites inhérentes à toutes les missions d'assurance.

Toute structure de contrôle interne, quelle que soit son efficacité, ne peut éliminer la possibilité que des fraudes, des erreurs ou des irrégularités puissent se produire et ne soient pas détectées et, parce que nous utilisons des tests sélectifs dans notre mission, nous ne pouvons pas garantir que des erreurs ou des irrégularités, le cas échéant, seront détectées.

Les Critères Applicables autodéfinis, la nature de l'Information Sélectionnée et l'absence de normes externes cohérentes permettent d'adopter des méthodes de mesure différentes, mais acceptables, ce qui peut entraîner des écarts entre les sociétés. Les méthodes de mesure adoptées peuvent également avoir une incidence sur la comparabilité de l'Information Sélectionnée déclarée par différentes organisations et d'une année à l'autre au sein d'une organisation à mesure que les méthodologies se développent.

UTILISATION DE NOTRE RAPPORT

Ce rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de Befimmo SA conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) et à nos conditions d'engagement convenues. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer au conseil d'administration de la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but.

Sans assumer ou accepter aucune responsabilité à l'égard de ce rapport envers une partie autre que la Société et son conseil d'administration, nous reconnaissons que le conseil d'administration peut choisir de rendre ce rapport accessible au public pour d'autres personnes souhaitant y avoir accès, ce qui n'affecte pas ou n'étendra pas à quelque fin ou sur quelque base que ce soit nos responsabilités. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Befimmo SA et son conseil d'administration en tant qu'organisme, pour notre travail, pour ce rapport ou pour les conclusions que nous avons formulées.

Signé à Zaventem.
Le commissaire

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Représenté par Rik Neckebroeck

Befimmo SA/NV

Siège social :
Cantersteen 47, 1000 Bruxelles

Registre des Personnes Morales (RPM) :
0455.835.167

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

→ BEFIMMO.BE

Befimmo

Pour toute information complémentaire

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

Photos

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

Traductions

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.

This Annual Financial Report is also available in English.

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

Création, concept, design et production

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